

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Specifika realitních kanceláří z účetního a daňového pohledu

Estate Agencies Specifications from the Accounting and Tax Perspective

Student: Iveta Králová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Hakalová, Ph.D.

Ostrava 2010

Zadání bakalářské práce

Student:

Iveta Králová

Studijní program:

B6208 Ekonomika a management

Studijní obor:

6202R049 Účetnictví a daně

Specializace:

00 Účetnictví a daně

Téma:

Specifika realitních kanceláří z účetního a daňového pohledu

Estate Agencies Specifications from the Accounting and Tax Perspective

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika realitních kanceláří
 3. Účetní a daňové aspekty realitních kanceláří
 4. Případové studie
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


- BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelů 2009*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2009. 634 s. ISBN 978-80-7357-419-2.
VYCHOPĚŇ, J. *Nemovitosti v podnikání*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

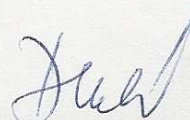
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana Hakalová, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2009

Datum odevzdání: 07.05.2010



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem práci vypracovala samostatně a příloha č. 1 mi byla poskytnuta.

V Ostravě dne 7. 5. 2010

.....

podpis

OBSAH

1 ÚVOD	2
2 CHARAKTERISTIKA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ	3
2.1 Realitní činnost z právního hlediska	3
2.2 Náhled na činnost realitní kanceláře	4
2.3 Trh nemovitostí v České republice a jeho vývoj.....	9
2.3.1 Rezidenční trh	10
2.3.2 Komerční trh	14
3 ÚČETNÍ A DAŇOVÉ ASPEKTY REALITNÍCH KANCELÁŘÍ	20
3.1 Problematika účetnictví v realitních kancelářích	20
3.1.1 Nemovitosti jako dlouhodobý hmotný majetek	23
3.1.2 Nemovitosti jako zboží v zásobách.....	28
3.1.3 Účtování o zprostředkování	29
3.1.4 Účetní a daňové odpisování nemovitostí	30
3.2 Daňová problematika	32
3.2.1 Daň z převodu nemovitostí	32
3.2.2 Daň z nemovitostí.....	34
3.2.3 Daň z příjmů.....	36
3.2.4 Daň z přidané hodnoty	37
4 PŘÍPADOVÉ STUDIE	39
4.1 Účtování o dlouhodobém hmotném majetku v souvislosti s nemovitostmi realitní kanceláře.....	39
4.2 Účtování o nemovitostech jako o zboží	42
4.3 Provize za zprostředkování	43
4.4 Příklady na daň z převodu nemovitostí.....	44
4.5 Příklad na daň z nemovitostí	44
5 ZÁVĚR.....	46
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	48
SEZNAM ZKRATEK	
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	
SEZNAM PŘÍLOH	

1 Úvod

Snad nikomu z nás není lhostejné, v jakém prostředí žijeme. A právě toto prostředí z velké části ovlivňují stavby různého druhu. Na trhu působí různorodé společnosti, jejichž hlavní předmět podnikání souvisí s nemovitostmi. Mezi ně patří také realitní kanceláře, které nám mohou usnadnit zrealizování prodeje, koupě či pronájmu nemovitostí. Tato práce se bude realitními kancelářemi zabývat zejména z pohledu účetnictví a daní, které jsou nezbytnou součástí každého podnikání.

Cílem bakalářské práce je charakterizovat realitní kanceláře a vymezit jejich účetní a daňové aspekty. Bakalářská práce bude rozdělena do tří kapitol.

První kapitola se zaměří na charakteristiku realitních kanceláří. Nejprve se bude zabývat realitní činností z právního hlediska, a poté nahlédne na činnost realitní kanceláře. Zároveň bude v této kapitole charakterizován trh s nemovitostmi v České republice a jeho vývoj s rozdělením na trh rezidenční a komerční.

Ve druhé kapitole budou popsány účetní a daňové aspekty realitních kanceláří. Tato kapitola bude rozdělena do dvou částí. První část se bude zabývat problematikou účetnictví v realitních kancelářích, přičemž zde bude popsáno účtování o nemovitostech jako o dlouhodobém hmotném majetku, jako o zboží v zásobách a účtování o zprostředkování. Také zde bude popsána problematika účetního a daňového odpisování nemovitostí. Druhá část této kapitoly se zaměří na související daňovou problematiku, zejména pak na daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí, daň z příjmů a daň z přidané hodnoty.

Třetí kapitola bude obsahovat případové studie. Bude zde znázorněno účtování o dlouhodobém hmotném majetku v souvislosti s nemovitostmi realitní kanceláře, také účtování o nemovitostech jako o zboží a účtování provize za zprostředkování. Z oblasti daní budou provedeny výpočty příkladů na daň z převodu nemovitostí a daň z nemovitostí.

V práci bude použita metoda popisu a analýzy daného problému včetně metody srovnání.

2 Charakteristika realitních kanceláří

2.1 Realitní činnost z právního hlediska

Konkrétní podmínky pro provozování realitní činnosti stanoví zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, konkrétně pak příloha č. 4 tohoto zákona. Příloha č. 4 obsahuje výčet osmdesáti oborů živností volných. Realitní činnost je tedy živností volnou a patří tak mezi živnosti ohlašovací. Budoucímu podnikateli tudíž vzniká ohlašovací povinnost. Dle novely Živnostenského zákona účinné od 1. 7. 2008 nemusí podnikatel ohlásit živnost u místně příslušného živnostenského úřadu ale u jakéhokoli živnostenského úřadu na území České republiky a to prostřednictvím formuláře Centrálního registračního místa tj. CRM. Od okamžiku, kdy je živnost ohlášena, může podnikatel zahájit provozování živnosti.

Předmětem realitní činnosti je nejen zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, ale také nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí. Pokud hovoříme o pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, musí realitní kancelář, která je pronajímatelem, poskytovat i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz těchto prostor. Mezi základní služby bychom zařadili například užívání výtahu, úklid společných prostor v domě a odvoz popela a smetí. Jiné než základní služby pak mohou být zajištění kadeřnických služeb, kopírovací služby, využívání společenského sálu, kongresové místnosti a podobně.

Realitní kanceláře mohou mít také další živnostenská oprávnění, která rozšiřují jejich předmět podnikání, přičemž nadále platí, že musí splnit všechny povinnosti, které ukládá živnostenský zákon. Je to například správa a údržba nemovitostí, která opravňuje k úklidu bytových a nebytových prostor, domovníké činnosti, čištění oken a budov. Dále pak zprostředkování obchodu a služeb, reklamní činnost a marketing, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných posudků a studií, provádění dokončovacích stavebních prací a další. Z výčtu těchto některých živnostenských oprávnění lze snadno odvodit, jaké služby může realitní kancelář poskytnout. Většina realitních kanceláří zajišťuje právní servis spojený s koupí či prodejem nemovitosti tj. například vypracování smluv. Kromě toho také poskytují finanční poradenství, doporučí vhodné financování bydlení nebo zprostředkují hypoteční či jiný úvěr. Zajistí rovněž odhady nemovitostí a znalecké posudky. Přičemž všechny tyto služby a mnohé další realitní kancelář poskytuje prostřednictvím příslušných odborníků na danou oblast a realitních makléřů.

Pokud budeme studovat právní formy realitních kanceláří a to, které se nejvíce vyskytují, musíme se nejdříve zaměřit na velikost oněch kanceláří. Menší realitní kanceláře zpravidla provozují fyzické osoby pod svým vlastním jménem, které mají příslušné živnostenské oprávnění. Pro tyto podnikatele je stěžejní živnostenský zákon. U větších realitních kanceláří se nejčastěji vyskytuje společnost s ručením omezeným tj. s. r. o. a akciová společnost tj. a. s. . Podnikatel je tudíž právnickou osobou. Tyto dvě právní formy a práva a povinnosti s nimi související bychom hledali v obchodním zákoníku. Méně se vyskytují právní formy realitních kanceláří typu veřejná obchodní společnost tj. v. o. s. a komanditní společnost tj. k. s. . Právní úprava v. o. s. a k. s. je rovněž obsažena v obchodním zákoníku. Ovšem, ať už je právní forma realitní kanceláře jakákoli, musí podnikatel respektovat Ústavu České republiky, všechny účinné zákony, vyhlášky a nařízení a také Listinu základních práv a svobod.

2.2 Náhled na činnost realitní kanceláře

Nejčastější činností realitních kanceláří je zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí. Pro lepší znázornění této činnosti, budeme předpokládat, že jsme vlastníkem nemovitosti a rozhodli jsme se ji prodat. Obrátíme se tedy na realitní kancelář, která by nám prodej měla zprostředkovat. Jelikož je na českém realitním trhu mnoho kanceláří, je různá i jejich kvalita. O ní vypovídá už samotný způsob přijetí klienta při vstupu do realitní kanceláře a vystupování pracovníků. Při výběru kanceláře je rovněž vhodné si vyslechnout reference a zkušenosti rodiny či známých. Při první návštěvě kanceláře, bychom měli být podrobně informováni o jejím způsobu práce. Měli bychom být seznámeni s rozsahem služeb a způsobem jejich úhrady, s náležitostmi zprostředkovatelské smlouvy, s výší provize a podobně. Po té je vhodné, abychom se domluvili na prohlídce nemovitosti. Může se stát, že realitní makléř či zástupce realitní kanceláře po prohlédnutí nemovitosti zprostředkování prodeje odmítne. Důvodem může například být klientem neúměrně stanovená cena vzhledem ke stavu a prodejnosti nemovitosti. Seriózní kancelář by však měla klienta na tuto skutečnost upozornit. Pokud ale makléř souhlasí se zprostředkováním prodeje a klientovi vyhovuje práce realitní kanceláře, sepiše se zprostředkovatelská smlouva. Místo zprostředkovatelské smlouvy může kancelář s klientem uzavřít také tzv. exkluzivní smlouvu. Tento typ smlouvy uzavírá většina realitních kanceláří, a jedná se o smlouvu, ve které klient zmocňuje realitní kancelář k výhradnímu zastoupení při prodeji uvedené nemovitosti. Rovněž se touto smlouvou

zavazuje, že nebude sám hledat vhodného kupce ani nepověří ke zprostředkování prodeje jinou kancelář. Ve smlouvě musí být specifikovány smluvní strany, a pokud je více vlastníků nemovitosti, doloží se jejich ověřené plné moci. Součástí smlouvy jsou i doklady k nemovitosti, které tvoří přílohu smlouvy. Jednak je to výpis z katastru nemovitostí, a dále to může být kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví, darovací smlouva, dohoda o vydání věci, rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů apod.. Přičemž výpis z katastru nemovitostí by neměl být starší dvou měsíců. Také se do přílohy přikládá snímek pozemkové mapy. Smlouva musí obsahovat také další náležitosti, a to cenu, za kterou bude realitní kancelář nemovitost nabízet, výši provize, termín plnění smlouvy a smluvní pokutu za nedodržení smlouvy. Co se týče reálné prodejní ceny, je problematické ji stanovit. Její stanovení zahrnuje srovnání s podobnými nemovitostmi, sledování vývoje na trhu s nemovitostmi a rovněž by se měl zvážit technický stav nemovitosti či případná břemena nebo překážky s ní související. Provádí se odborný odhad, ale cenu z velké části nadiktuje trh. Prodej se nakonec uskuteční za cenu, kterou je kupující ochoten zaplatit a cenu, kterou je prodávající ochoten přijmout. Výše provize se pak odvíjí od výše prodejní ceny, ale může být dohodnut i jiný způsob stanovení provize. Zpravidla platí provizi ten, kdo si vyžádal službu realitní kanceláře. Provize se však může dělit mezi obě strany nebo realitní kancelář může vyžadovat provizi pouze od kupujícího. Součástí exkluzivní smlouvy je již zmíněné ustanovení o smluvní pokutě. Jestliže klient ve smluvené době zadá zprostředkování prodeje nemovitosti jiné kanceláři nebo si ji sám bude prodávat, pak díky smluvní pokutě budou realitní kanceláři, se kterou má prodávající uzavřenou exkluzivní smlouvu, uhrazeny náklady související se zmařeným obchodním případem. Realitní kancelář totiž po celou dobu nese obchodní rizika a musí se proto alespoň částečně chránit. Pokud žádná ze stran nemá výhrady, exkluzivní či zprostředkovatelská smlouva se podepíše. Poté následuje další fáze prodeje nemovitosti. Nejprve se zpracuje kompletní dokumentace nemovitosti. To znamená, že se pořídí fotodokumentace, možný je i videozáznam, provede se kopie stavební dokumentace, pokud existuje a zpracuje se tak zvané exposé. Exposé je soubor dokladů, které nemovitost charakterizují. Po vyhotovení dokumentace se začne nemovitost nabízet. Děje se tak prostřednictvím inzerce, ale ta není jedinou možností. Zavedené kanceláře většinou mají vlastní databanku zájemců a obvykle spolupracují s kanceláři jak doma, tak ve světě. Sdružují se v asociacích, například v Asociaci realitních kanceláří České republiky, která má více než 200 členů, čímž je v podstatě největší síť v České republice a navíc je prostřednictvím internetu propojena s celým světem. Prodej nemovitosti je složitý, makléř se musí setkat se řadou zájemců, jednat s nimi o podmínkách a dalších s prodejem souvisejících

záležitostech. S prodejem souvisí rovněž jednání s úřady a bankami. Tudíž proto, aby realitní kancelář zajistila serióznost svých služeb, musí mít k dispozici tým zkušených pracovníků, kteří budou klientovi vycházet vstříc a hájit jeho zájmy. Je třeba říci, že prodej nemovitosti je proces velice zdoluhavý. Může se totiž stát, že o nemovitost v dané době není zájem. Klient by však měl být po celou dobu nabízení nemovitosti pravidelně informován o stavu jeho zakázky a v závislosti na vývoji situace s kanceláří spolupracovat. Je-li realitní kancelář úspěšná a nalezne zájemce, který respektuje prodejní cenu nemovitosti i případné podmínky či břemena, neprodleně se spojí s klientem a tuto skutečnost mu oznámí. Pokud klient souhlasí s kanceláří vybraným zájemcem o koupi jeho nemovitosti, připraví se kupní smlouva. Obvykle kupní smlouvě předchází sepsání smlouvy o smlouvě budoucí, aby se zabránilo riziku odstoupení kupujícího od připravované kupní smlouvy. Obvykle také kupující skládá nevratnou kauci, která je ve výši určitého procenta z kupní ceny. Nevratnou kaucí se realitní kancelář jistí před porušením smlouvy o smlouvě budoucí ze strany kupujícího a taky před tím, že by kupující odmítl kupní smlouvu akceptovat. Jiná možnost je, že realitní kancelář bude vyžadovat po kupujícím zaplacení zálohy, která se v případě realizace koupě nemovitosti odečte z celkové prodejní ceny. Sepsání kupní smlouvy je proces velice složitý. Musí se totiž zohlednit všechny okolnosti a nesmí se zapomenout na žádné důležité náležitosti. Proto je nejlepší zadat sepsání kupní smlouvy právníku či notáři. Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy jsou identifikace smluvních stran, identifikace předmětu smlouvy, kupní cena, která by měla být uvedena nejen číselně, ale i slovy, a dále pak shoda projevu vůle, datum a podpisy. Při označení nemovitosti ve smlouvě se především uvádějí tyto údaje: číslo listu vlastnictví, parcelní číslo, druh pozemku, katastrální území, a příslušný katastrální úřad. Navíc se u budovy uvádí číslo orientační, číslo popisné a označení a výměra parcely, na které se budova nachází. Ve smlouvě by také měly být ošetřeny další skutečnosti, a to zejména podmínky předání a převzetí nemovitosti, přechod nebezpečí nahodilé zkázy předmětné nemovitosti, smluvní pokuta za neplnění sjednané smlouvy atd.. Po sepsání kupní smlouvy provádí realitní kancelář další úkony. Musí se zajistit vklad nemovitosti do katastru nemovitostí. Přičemž vlastnická práva k nemovitosti přecházejí na kupujícího až samotným zápisem o vkladu nemovitosti do katastru nemovitostí. Na tento úkon má katastrální úřad ze zákona vymezenou lhůtu třiceti dnů. Ovšem ještě než prodávající pozbude svého vlastnického práva, je důležité, aby proběhla nejpodstatnější část realitní transakce, a to úhrada kupní ceny. Je samozřejmé, že prodávající se nechce svého vlastnického práva vzdát příliš brzy a kupující se nechce příliš brzy vzdát svých peněz. Předpokládejme tedy, že prodej nemovitosti proběhne za hotové. Kupující tedy své peníze

dočasně složí u třetí osoby na speciální účet, a až po tom, co je kupující zapsán v katastru nemovitostí jako nový majitel, uvolní třetí osoba peníze ve prospěch prodávajícího. Třetí osobou se rozumí realitní kancelář, advokát nebo notář. Pouze tato třetí osoba má přístup k uloženým penězům, a nemůže se tedy stát, že by jedna strana - kupující, bez vědomí druhé strany – prodávajícího peníze z úschovy vyzvedla. Využít služby třetí osoby, co by prostředníka, je výhodné, jelikož se tak předejde rizikům, která nastávají při platbě kupujícího přímo prodávajícímu. Realitní kancelář službu úschovy peněz nabízí levně nebo v rámci provize, ale nevýhodou je, že kanceláře většinou nemají uzavřené pojištění odpovědnosti za způsobené škody. Bezpečnější je notářská či advokátní úschova. Notář či advokát od kupujícího převezme finanční obnos a sepíše protokol o notářské, případně advokátní úschově. Peníze jsou po té uloženy na zvláštním bankovním účtu. Pokud by došlo k úmrtí nebo úpadku notáře, nestávají se peníze součástí dědického řízení nebo exekuce, jelikož jsou odděleny od osobního majetku notáře či advokáta. Protokol o úschově by měl obsahovat identifikační údaje kupujícího a prodávajícího, místo a dobu převzetí peněz do úschovy, výši složené částky a měnu, termín a podmínky výplaty peněz a číslo bankovního účtu, na který budou peníze vyplaceny. Cena za službu notářské úschovy je stanovena vyhláškou ministerstva spravedlnosti, u advokátní úschovy se stanoví smluvně. Je možná také bankovní úschova. V bance se peníze mohou dočasně uložit formou dokumentárního akreditivu nebo formou vázaného účtu. Oba způsoby úschovy peněz fungují na podobném principu jako notářská či advokátní úschova. Dokumentární akreditiv je využíván spíše u velkých nemovitostních transakcí, protože s ním souvisí vyšší náklady a administrativní náročnost. Co se týče vázaného účtu, je třeba pro jeho založení sepsat trojstrannou smlouvu mezi kupujícím, prodávajícím a bankou. Peníze kupujícího jsou pak uloženy na samostatném účtu až do doby, kdy jsou vyplaceny, po následném předložení příslušných dokumentů bance. V úvahu musíme také vzít možnost, že kupující nedisponuje velkým množstvím peněžních prostředků. V tomto případě tedy využije některou z úvěrových nabídek. I realitní kancelář může doporučit vhodný úvěr u některé z bank. V některých realitních kancelářích pracují finanční poradci, kteří doporučí nejlepší způsob financování nemovitosti. Nejčastěji je nemovitost financována z hypotečního úvěru. Splacení tohoto úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i k nemovitosti rozestavěné. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území České republiky či jiného členského státu Evropské unie nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Přičemž je možné, aby šlo o jinou nemovitost, než která je kupována pomocí hypotečního úvěru. Zastavovaná nemovitost může být i majetkem třetí osoby, to znamená osoby odlišné od dlužníka nebo nabyvatele pořizované nemovitosti. V rámci

hypotečního úvěru tím pádem vzniká závazkový právní vztah mezi bankou a dlužníkem. Dlužníkem je osoba, která využila bankou poskytovaný hypoteční úvěr, je povinna jej splácet a může jím být jedna i více osob zároveň. V závazkovém vztahu mohou vystupovat také ručitelé, což jsou osoby, které se zavázali, že věřiteli – bance uhradí dluh, pokud jej neuhradí dlužník. V případě hypotečního úvěru je nutné sepsat tři základní smlouvy. První je úvěrová smlouva, kterou uzavírá banka s dlužníkem – kupujícím. Banka se zde zavazuje poskytnout dlužníkovi peněžní prostředky a dlužník se zavazuje, že tyto peněžní prostředky spolu s úroky do sjednané doby bance zaplatí. Druhou smlouvou je smlouva zástavní. Na jejím základě se zřizuje zástavní právo k nemovitosti ve prospěch banky, které slouží k zajištění pohledávky vůči dlužníkovi v případě, že jejich dluh nebude řádně plněn. Tato smlouva se uzavírá mezi bankou a vlastníkem nemovitosti, tedy prodávajícím a zpravidla se uzavírá ještě před prodejem nemovitosti novým vlastníkům. Nakonec se uzavírá kupní smlouva mezi vlastníkem a zájemcem o nemovitost. Vlastníkem nemovitosti se kupující stává, stejně jako u hotovostní transakce, až vkladem nemovitosti do katastru nemovitostí.

V rámci zprostředkovatelské činnosti realitních kanceláří může nastat i opačný případ, který je poněkud jednodušší. Na realitní kancelář se může obrátit zájemce o koupi nemovitosti. Buď už má u dané kanceláře vytipovanou nemovitost, kterou by si přál, nebo má pouze představu o tom, jak by nemovitost měla vypadat a žádá kancelář, aby mu ji obstarala. Většina kanceláří vede databázi poptávek a nabídek po nemovitostech, tudíž se jen nabídky a poptávky porovnají a vybere se několik nejvhodnějších a vyhovujících nabídek nemovitostí pro zájemce, tedy poptávajícího. Realitní kanceláře, které jsou členem již zmíněné Asociace realitních kanceláří České republiky, spolupracují mezi sebou a mají tak k dispozici širší okruh nabídek a poptávek, tudíž si nabídky a poptávky vyměňují mezi sebou.

Přijde-li tedy do realitní kanceláře zájemce o konkrétní nabídku nemovitosti, měl by si nejprve vyžádat exposé ke konkrétní nemovitosti. Získá tak základní údaje o nemovitosti, jako jsou na příklad majetkové vztahy, technické údaje, věcná břemena či výše zástavy a požadovaná cena. Údaje si může také ověřit na příslušném katastrálním úřadě. Zájemce by se měl také informovat o tom, zda má realitní kancelář s klientem, který nemovitost nabízí, sepsanou exkluzivní smlouvu. Pokud ne, je více než pravděpodobné, že stejnou nemovitost nabízí i jiné kanceláře. A než se klient rozhodne, může se stát, že během toho jiná kancelář nemovitost prodá. Po zjištění potřebných informací o nemovitosti a po případném zhlédnutí videozáznamu, by si měl zájemce nemovitost osobně prohlédnout. Vždy by ho měl při tom doprovázet realitní makléř či zástupce realitní kanceláře. Pokud zájemci nemovitost vyhovuje a rozhodne se pro její koupi, složí nejprve kauci, podepíše smlouvu o smlouvě budoucí nebo

zápis o složení kauce a poskytne realitní kanceláři podklady potřebné pro sepsání kupní smlouvy. V dalších krocích se postupuje obdobně, jako je uvedeno výše.

V případě pronájmu nemovitosti se postupuje podobně jako u prodeje nebo koupi nemovitosti. Nejdůležitější je v tomto případě kvalitní sepsání nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je tedy ujednání, na jehož základě pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání za sjednané nájemné. Smlouva musí mít písemnou formu a mezi její podstatné náležitosti patří: určení smluvních stran, tzn. pronajímatele a nájemce, označení nemovitosti, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného, případně dalších úhrad spojených s užíváním nemovitosti. Délka trvání nájmu nemusí být ve smlouvě uvedena, a pokud tedy není, platí, že je smlouva sjednána na dobu neurčitou. Veškeré náležitosti týkající se nájemní smlouvy a povinností nájemce a pronajímatele upravuje Občanský zákoník v části osmé, hlavě sedmé, tj. § 663 až § 723.

2.3 Trh nemovitostí v České republice a jeho vývoj

Pro nemovitosti je typické jejich mnohostranné využití a ekonomická hodnota, čímž jim je přikládán velký význam. Prostřednictvím nemovitostí můžeme zhodnocovat své peněžní prostředky nebo uspokojovat bytové potřeby.

Na trhu nemovitostí se vyskytuje řada různých subjektů. Jedni nemovitosti nakupují za účelem jejich pozdějšího prodeje za vyšší cenu, druzí za účelem pronájmu. Dále pak se vyskytují subjekty, které se zabývají výstavbou nových objektů a následně jejich prodejem. A v neposlední řadě se na trhu s nemovitostmi vyskytují realitní kanceláře, které nákup a prodej nemovitostí zprostředkovávají. Důležitou roli také hrají banky a společnosti, které se podílejí na financování všech transakcí.

Trh nemovitostí v České republice je sledován Českým statistickým úřadem v rámci odvětví tržních služeb, konkrétně v oddílu s názvem Činnosti v oblasti nemovitostí, jedná se o OKEČ 70. Dle údajů Českého statistického úřadu došlo v posledních letech v tomto oboru k nárůstu aktivních podniků. V roce 2003 jich bylo 27 595 a v roce 2007 přibližně 45 145. Rovněž vývoj tržeb svědčí o tom, že se oblast trhu služeb rychle rozvíjí. Zatímco mezi lety 2002 a 2003 se tržby zvýšily z 86,43 miliard Kč na 86,52 miliard Kč, v roce 2006 už byly 120,17 miliard Kč a v roce 2007 dosáhly 170,42 miliard Kč. Přesná data pro rok 2008 a 2009 nejsou zatím známa. Z dostupných údajů však lze přibližný vývoj charakterizovat. Na konci roku 2008 český trh s nemovitostmi zasáhla finanční krize. Před tím došlo k uměle zvýšené

poptávce, která vznikla v důsledku snadné dostupnosti hypoték, a také se očekávalo zvýšení sazby daně z přidané hodnoty. Nikdo přesně nemůže říci, jak se bude trh s nemovitostmi vyvíjet. Je však jisté, že na určitou dobu se růst cen nemovitostí zastavil. Podle zatím dostupných údajů českého statistického úřadu zaznamenal trh s nemovitostmi v roce 2009 pokles tržeb, který meziročně činil 2,1 %. Ceny se tím pádem dostávají na úroveň předešlých let, na hodnoty před jejich uměle vyvolaným zvýšením. Dochází tedy k jejich korekci.

Z ekonomického hlediska můžeme realitní trh rozdělit na trh kupujícího, trh prodávajícího a neutrální trh. O trhu kupujícího hovoříme tehdy, je-li nabídka větší než poptávka. Kupující si pak mohou vybírat z mnoha nabídek nemovitostí, což ovšem také znamená, že se ne každý dům prodá. Čím nižší je pak počet kupujících, tím nižší jsou tržby z prodeje nemovitostí a dochází ke snížení cen. Na trhu prodávajícího je naopak více kupujících než prodávajících. Tím pádem existuje menší nabídka nemovitostí na trhu, tudíž platí, že se téměř každá nemovitost prodá. Ovšem zvýšený zájem kupujících po nemovitostech vede k růstu cen těchto nemovitostí. Poslední typ, tedy neutrální trh, je stav, kdy se nabídka rovná poptávce, tudíž stav na trhu je vyvážený. Je přijatelná úroková míra a ceny se mění rovnoměrně v závislosti na vývoji inflace. Realitní trh si můžeme rozdělit podle užití nemovitostí na trh rezidenční, tj. trh s nemovitostmi určenými k bydlení, a na trh komerční, který zahrnuje všechny ostatní nemovitosti, například kancelářské prostory, maloobchodní prostory, obchodní centra a podobně.

2.3.1 Rezidenční trh

Trh s rezidenčními nemovitostmi zažíval v posledních letech značný pozitivní vývoj. Objevila se spousta developerských společností, které se snažily upokojit rostoucí poptávku po nových nemovitostech. Nová výstavba, zaměřená především na rodinné domy a bytové jednotky, probíhala velice rychlým tempem. Vyplývá tak ze statistik vývoje počtu nových bytů mezi lety 1997-2007. V tomto období bylo v České republice dokončeno 304 027 bytů. Na 1000 obyvatel středního stavu to představovalo 2,7 dokončených bytů. Stagnaci ve výstavbě v tomto období vykazovala léta 2001, 2003 a 2006. Rok 2007 však znamenal výrazný vzestup, který byl způsoben obavou stavebníků z již zmíněné rostoucí výše daně z přidané hodnoty v roce 2008 z 5 % na 9 % a s tím spojeným růstem stavebních nákladů. V roce 2007 bylo dokončeno 41 649 bytů, což je dvaapůlkrát více než v roce 1997, kdy bylo dokončeno 24 892 bytů. V roce 2007 tedy připadaly na 1000 obyvatel čtyři byty. Vývoj

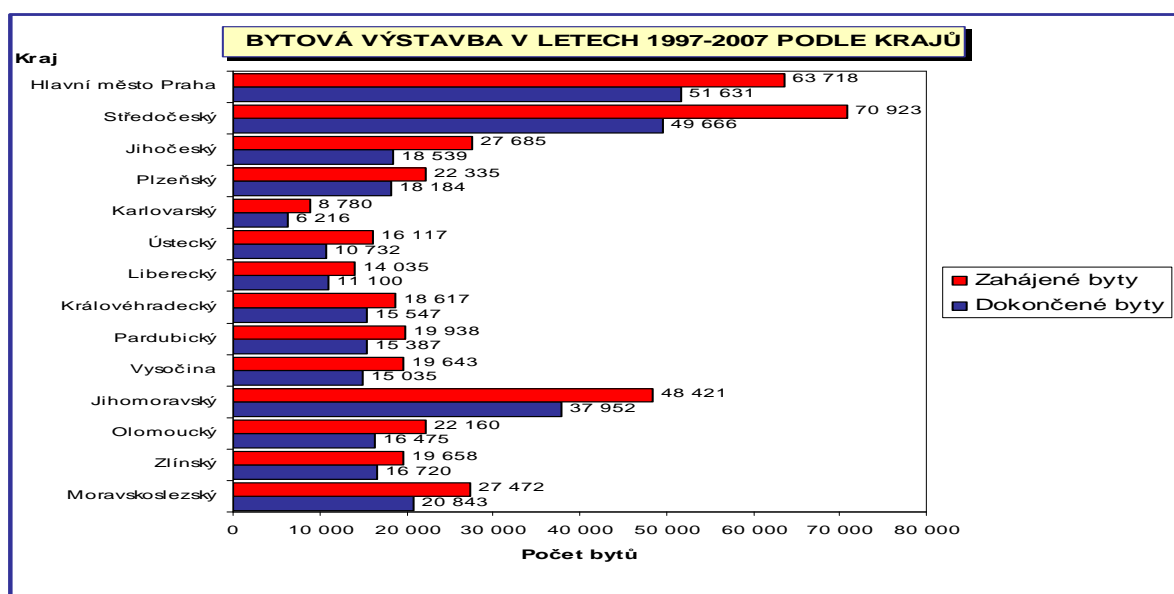
bytové výstavby let 1997-2007 znázorňuje následující tabulka (viz Tab. 2.1). Pro rok 2009 a 2010 ještě nejsou známy přesné údaje, avšak lze konstatovat, že se v současné době tempo nové výstavby zpomalilo. Důvodem je, že z určité části je již poptávka nasycena, ale rovněž zde vystupuje na povrch probíhající finanční krize, která na trh působí od roku 2008 a s tím související finanční nejistota ekonomických subjektů a spekulativní očekávání budoucího vývoje na trhu nemovitostí. Poslední zatím zveřejněné údaje o počtu dokončených bytů se týkají roku 2008. Podle statistického úřadu bylo v roce 2008 v České republice dokončeno 38 380 bytů, což znamená oproti předchozímu roku pokles a tento trend probíhal i v roce 2009.

Tab. 2.1 Intenzita bytové výstavby v letech 1997 – 2007 ¹

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně											
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1997 - 2007
1,63	2,15	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	2,70

Bytová výstavba v České republice je ovšem v jednotlivých krajích, které byly vytvořeny k 1. 1. 2000 na základě ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků, odlišná (viz Graf 2.1).

Graf 2.1 Bytová výstavba v letech 1997-2007 podle krajů ²



¹ Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2007. (2008-12-31). Dostupný z WWW:

<[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B0590/\\$File/82090803.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B0590/$File/82090803.pdf)>.

Největší vzestup bytové výstavby zaznamenali od roku 1997 hlavní město Praha, Středočeský a Jihomoravský kraj. V těchto krajích došlo mezi lety 2006 a 2007 k největšímu meziročnímu nárůstu dokončených bytů. Bylo to 8 906 dokončených bytů, což představuje 77,1 % republikového nárůstu. Důležité je také zmínit zahajovanou bytovou výstavbu. Ta byla v jednotlivých krajích velice rozdílná, nejvíce však rostla v kraji Ústeckém, Královéhradeckém, Pardubickém a Moravskoslezském. Z následující tabulky (Tab. 2.2) lze vyčíst, že nejvíce produktivní v oblasti bytové výstavby byl Středočeský kraj a hlavní město Praha. Zde v roce 2007 připadalo na tisíc obyvatel sedm dokončených bytů. Naopak v krajích Moravskoslezském, Karlovarském a Ústeckém připadaly na 1000 obyvatel méně než dva dokončené byty. Je to dáno také tím, že v těchto průmyslově zaměřených krajích existuje z předešlého desetiletí určitá rezerva bytů, proto není potřeba tolik stavět byty nové. V posledních letech se nová výstavba soustředí spíše na zázemí za velkými městy, a to nejen na okraj Prahy, ale i Brna a Plzně. Přestože se v poslední době na okrajích velkých měst staví více rodinných domů, stále v České republice převažuje bydlení v bytech. Stále však v celkovém srovnání bytové výstavby České republiky se státy Evropské unie představuje český bytový fond přepočtený na 1000 obyvatel 85 % průměru EU.

Tab. 2.2 Bytová výstavba v krajích ČR 1997 – 2007³

Kraj	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně	
	2007	1997 – 2007
Hl.m. Praha	7,87	3,98
Středočeský	7,24	3,99
Jihočeský	3,31	2,69
Plzeňský	3,42	3,00
Karlovarský	1,78	1,86
Ústecký	1,40	1,10
Liberecký	2,77	2,35
Královéhradecký	3,26	2,57
Pardubický	3,67	2,76
Vysočina	3,28	2,67
Jihomoravský	5,30	3,04
Olomoucký	2,76	2,33
Zlínský	2,82	2,56
Moravskoslezský	1,57	1,50
Česká republika	4,03	2,70

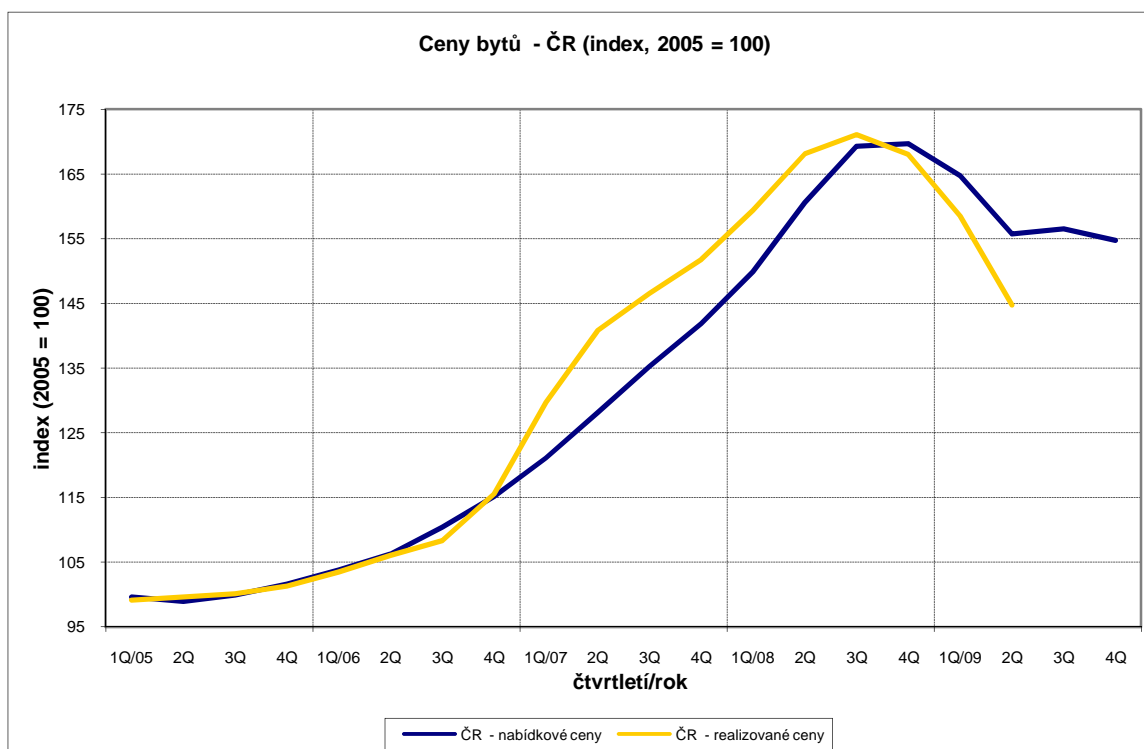
² Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2007. (2008-12-31). Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/tab/2E004B054A>>.

³ Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2007. (2008-12-31). Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8209-08>>.

Co se týče preferencí obyvatel ČR, zda bydlet ve své nemovitosti nebo v nájmu, převažuje trend bydlení ve vlastní nemovitosti. Nájemní bydlení dle informací Českého statistického úřadu využívá stále méně domácností. Příčinou může být, že lidé raději vynakládají své peněžní prostředky na splátky hypotečních úvěrů, které jsou mnohdy ve své výši srovnatelné s cenou tržního nájemného. I developerské společnosti, které působí na českém trhu, preferují přímý odkup nově postavených nemovitostí. Odpadá jim tak starost se správou bytů a případnými neplátiči. Zřídka své nově postavené rezidenční nemovitosti pronajímají.

Budeme-li sledovat ceny bytů na rezidenčním trhu, je zřejmé, že až do druhého čtvrtletí roku 2008 ceny stoupaly. Od roku 2000 nabyly ceny bytů dvakrát větší hodnoty. Přičemž nejstrmější vzestup cen probíhal od počátku roku 2007. Od konce roku 2008 a v průběhu roku 2009 dochází k jejich poklesu. Tuto situaci zobrazuje následující graf (Graf 2.2).

Graf 2.2 Ceny bytů v České republice od 1. čtvrtletí r. 2004 do 4. čtvrtletí r. 2009⁴



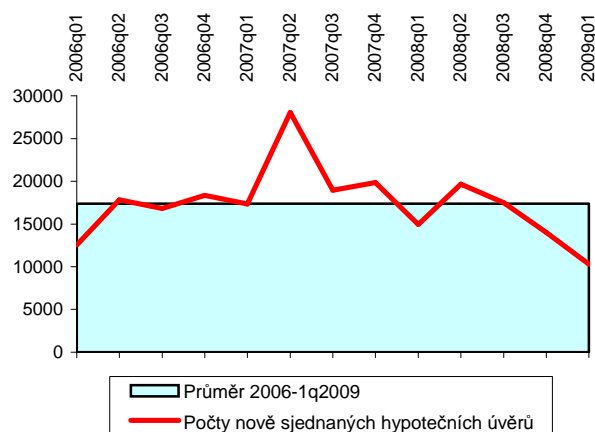
Tento vývoj byl dán konjunkturou české ekonomiky. Rostly reálné mzdy, poklesla nezaměstnanost, posiloval směnný kurz koruny, který zvyšoval v mezinárodním porovnání

⁴ Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Ceny bytů. (2010-01-15). Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu>.

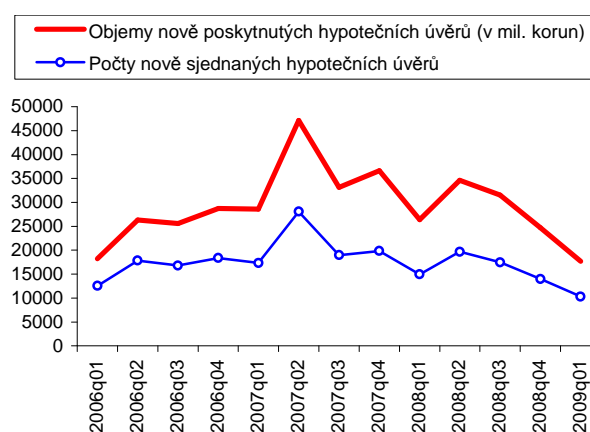
bohatství českých domácností. Dalšími faktory, které měly vliv na poptávku po bytech, byl vyšší přirozený přírůstek obyvatelstva a vyšší sňatečnost. Od druhé poloviny roku 2008 ceny bytů klesají. Je však třeba říci, že v hlavním městě Praze ceny bytů začaly klesat později. Pokles cen je důsledkem zhoršení ekonomické situace domácností, a zdražením hypotečních úvěrů. Domácnosti musí čelit rizikům, přičemž největší z nich je ztráta zaměstnání a tím i ztráta trvalých příjmů.

V průběhu let 2008 a 2009 došlo také až k dvojnásobnému poklesu objemu poskytovaných hypotečních úvěrů oproti druhému čtvrtletí roku 2007, kdy bylo poskytování úvěrů hypotečními bankami na vrcholu. Ani snížení základních úrokových sazeb Českou národní bankou nevedlo k oživení hypotečního trhu, naopak se úrokové míry z hypotečních úvěrů ještě zvýšily. Průběh vývoje na hypotečním trhu znázorňují následující grafy (Graf 2.3, Graf 2.4).

Graf 2.3 Počty nově sjednaných hypotečních úvěrů⁵



Graf 2.4 Objemy a počty nově sjednaných hypotečních úvěrů (objem v mil. korun)⁶



2.3.2 Komerční trh

Komerční trh se skládá z nemovitostí, které nejsou rezidenční, tedy určené k bydlení, ale zejména z nemovitostí jako jsou například kancelářské prostory, nákupní centra, hotely, zábavní a sportovní centra nebo také prostory určené k výrobě a logistické prostory. Pro tento

⁵ Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?. (2009-07-28). Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/FD002A55D6/\\$File/114908k0201.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/FD002A55D6/$File/114908k0201.pdf)>.

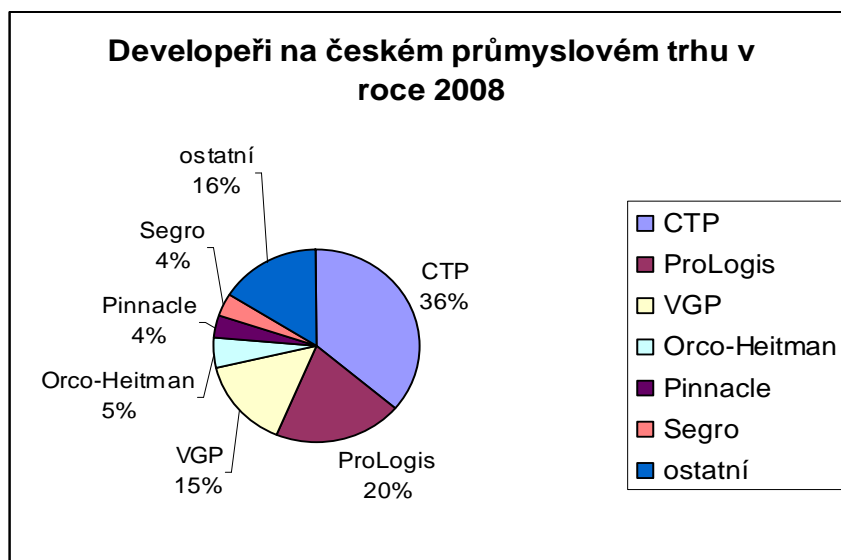
⁶ Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?. (2009-07-28). Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/FD002A55D6/\\$File/114908k0201.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/FD002A55D6/$File/114908k0201.pdf)>.

trh je typická závislost na rozvinutosti určité lokality. Důležitý je stupeň rozvinutosti průmyslu a infrastruktury, přičemž dalšími rozhodujícími faktory jsou dopravní dostupnost, dostatečná nabídka kvalifikované pracovní síly a v neposlední řadě kvalita prostředí. Všechny tyto faktory mohou ovlivnit budoucí investory při rozhodování o výstavbě nových komerčních objektů.

Trh s komerčními nemovitostmi prošel v posledních letech obdobím velkého rozmachu stejně tak, jako to bylo u nemovitostí na rezidenčním trhu. Poptávka po nových výrobních halách, skladovacích objektech a kancelářských prostorách rostla, tudíž podniky zaměřené na výstavbu těchto objektů vykazovaly příznivé výsledky hospodaření. Nejen v Praze, kde se vyskytuje nejvíce kancelářských a skladovacích prostor, dochází k nové výstavbě komerčních nemovitostí, ale i v Ostravě, Českých Budějovicích, Ústí nad Labem a v Hradci Králové. Přičemž mezi nejatraktivnější lokality pro výstavbu skladovacích prostor patří Brno, Ostrava a Plzeň. V posledních letech došlo také ke značné výstavbě velkých nákupních center, a to i ve městech střední velikosti.

Na průmyslovém trhu působí několik developerských společností.

Graf 2.5 Developeři na českém průmyslovém trhu v roce 2008⁷



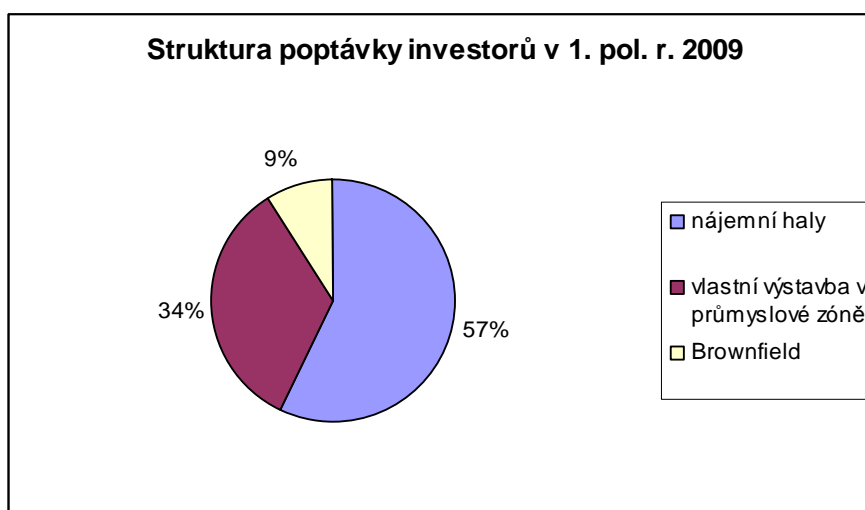
Mezi nejvýznamnější z nich patří CTP Invest, ProLogis a VGP. Tyto společnosti zaujímaly v roce 2008 až tři čtvrtiny průmyslového trhu. Na trhu kancelářských prostor působí například společnosti CTP Invest, Immorent a ECM. V oblasti výstavby nákupních

⁷ Zdroj: SKÁLOVÁ, J. Trh nemovitostí v České republice. *Auditor*, 2009, roč. 16, č. 8, s. 10. ISSN 1210-9096.

center to jsou například TK Development, AM Development a Inter IKEA Centre. V současné době však dochází k útlumu výstavby těchto nemovitostí z důvodu nasycenosti trhu a také z důvodu horší ekonomické situace.

Investoři v České republice mnohem více preferují podnikání v nájmu před výstavbou nových vlastních objektů v průmyslových zónách. Dle pololetních statistik agentury CzechInvest z první poloviny roku 2009 má zájem o nájemní haly nadpoloviční většina investorů. Podrobněji tuto situaci popisuje následující graf (viz Graf 2.6).

Graf 2.6 Struktura poptávky investorů v ČR v 1. polovině roku 2009⁸



Na komerčním trhu tedy kromě společností, které zajišťují výstavbu nových průmyslových nebo komerčních nemovitostí, mají důležité postavení také společnosti poskytující pronájem ve vlastních nemovitostech. Kromě pronájmu nemovitostí zajišťují také jejich správu a většinou nabízejí svým nájemcům i další služby. Pro investory je tedy nájem výhodný, chtějí-li začít hned podnikat a rovněž jim odpadají náklady spojené s výstavbou nových výrobních hal a skladovacích prostor. Podrobnější informace o společnostech, jejichž hlavní činností je pronájem vlastních nemovitostí, poskytuje Český statistický úřad. Ekonomická krize se však nevyhla ani těmto společnostem a jejich tržby zaznamenávají v současné době pokles. Podle posledních dostupných údajů činil pokles tržeb v roce 2009 v tomto odvětví 4,9 %. Do celkového počtu společností pronajímajících vlastní nemovitosti jsou zahrnuty jak menší podniky, které například vlastní pouze jednu budovu s nebytovými prostory a pronajímají je jako kancelářské či skladovací prostory nebo zde působí velké společnosti, které zpravidla

⁸ Zdroj: SKÁLOVÁ, J. Trh nemovitostí v České republice. *Auditor*, 2009, roč. 16, č. 8, s. 10. ISSN 1210-9096.

přicházejí ze zahraničí, a nabízejí pronájem velkých průmyslových center či obchodních domů. Jsou to například tyto společnosti: Europolis, Pradera nebo Retail invest a. s..

Co se týče kancelářských prostor, nejvíce se jich nachází v Praze a o něco méně v Brně a Ostravě. Nájemné v těchto městech vychází z atraktivity lokality, ve které se prostory nacházejí. Například v Ostravě se pohybuje v rozmezí 12 – 14 EUR za metr čtvereční měsíčně. V případě skladovacích prostor má na výši nájemného vliv také jejich dopravní dostupnost. V okolí Prahy se vyskytují pro příklad tyto prostory: Rudná Logistic Park, Logistický park v Jenči nebo Airport Logistic Park.

V případě maloobchodních prostor se nájemné liší nejen mezi jednotlivými městy, ale i v rámci jednoho města. Záleží na lokalitě, zda je prostor blízko centra nebo hlavní třídy či v nejlepším obchodním centru. Zpravidla nižší nájemné je v obchodních centrech, viz Tab. 2.3 s údaji z roku 2008.

Tab. 2.3 Výše nájemného dle měst a lokalit při průměrné velikosti jednotky 150 m²⁹

Město	Lokalita	Nájemné v EUR/m ² /měsíc
Praha	Václavské náměstí	170
	Obchodní centra	50 - 70
Brno	Náměstí Svobody	75
	Obchodní centra	25
Ostrava	hlavní třída	40
	Obchodní centra	25
Plzeň	hlavní třída	40
	Obchodní centra	20

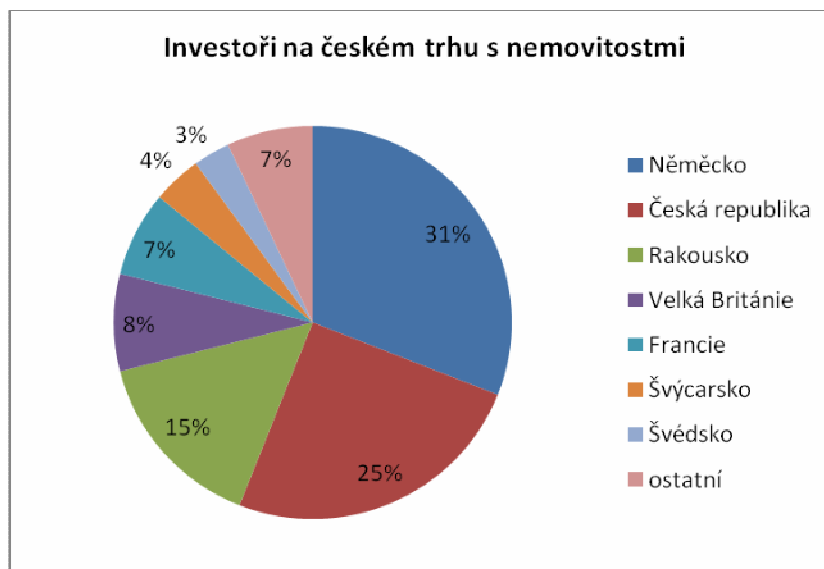
V posledních letech však komerční trh zaznamenal pokles objemu investičních transakcí. Platí ale, že nejvíce investic směřuje do oblasti kancelářských prostor, méně už do oblasti maloobchodu a na posledním místě stojí investice do průmyslových objektů.

Z velké části se na výstavbě komerčních nemovitostí a především na jejich financování, podílejí zahraniční investoři. Dle světového žebříčku investiční aktivity, který každý rok zpracovává společnost Ernst & Young, patří Česká republika mezi patnáct nejatraktivnějších zemí světa pro přímé zahraniční investice. Nejvýznamnější zahraniční

⁹ Zdroj: SKÁLOVÁ, J. Trh nemovitostí v České republice. *Auditor*, 2009, roč. 16, č. 8, s. 11. ISSN 1210-9096.

investoři přicházejí na český trh s komerčními nemovitostmi především z Německa, Rakouska a Velké Británie.

Graf 2. 7 Investoři na českém trhu s nemovitostmi¹⁰



Jelikož nemovitosti spoluvytvářejí prostředí kolem nás a jsou jeho nedílnou součástí, nemálo z nás je hodnotí. Je třeba zmínit, že se každý rok koná soutěž o nejlepší realitní projekt s názvem „Best of Reality – nejlepší z realit 2009“. Jedná se o velice prestižní soutěž, ve které sedmičlenná porota tvořená z odborníků z řad Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, developerů, Obce architektů, realitních makléřů a bank vybírá a odměňuje nejlepší projekty. Takový projekt musí být přínosný svým architektonickým a urbanistickým řešením, kvalitou realizace, výběrem lokality a rovněž je důležité, aby byl projekt úspěšný na českém realitním trhu. Záštitu nad touto soutěží má každý rok Ministerstvo pro místní rozvoj a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Následující tabulka (Tab. 2.4) uvádí výsledky soutěže pro rok 2009 s vítěznými projekty. V rámci soutěže byla také udělena cena Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí s názvem „Award for Excellence“. Tuto cenu získala Židovská obec za realizaci projektu Domov sociální péče Hagibor.

¹⁰ Zdroj: SKÁLOVÁ, J. Trh nemovitostí v České republice. *Auditor*, 2009, roč. 16, č. 8, s. 11. ISSN 1210-9096.

Tab. 2.4 Vítězné projekty soutěže „Best of Reality – nejlepší z realit 2009“ ¹¹

Kategorie	Objekt	Město	Developer
Rezidenční projekty	A7 Holešovický pivovar	Praha 7	ING Real Estate Development ČR
Administrativní centra	Futurama Business Park – I. etapa	Praha 8	IMMORENT ČR
Obchodní centra	Arkády Pankrác	Praha 4	ECE Projektmanagement Praha/Unibail-Rodamco
Rekonstruované kanceláře	Classic 7 Business Park	Praha 7	Nofim Czech Republic/AFI Europe
Hotely	The Augustine Hotel	Praha 1	Waldeck Capital
Zvláštní cena poroty	Národní technická knihovna	Praha 6	Sekyra Group Real Estate
Cena čtenářů mediálních partnerů	Atriové vily Císařka	Praha 5	AKRO property

¹¹ Zdroj: IHNED.CZ: Soutěž Best of Reality 2009 zná vítěze. (2009-11-16). Dostupný z WWW: <<http://reality.ihned.cz/c1-39097900-soutez-best-of-reality-2009-zna-viteze>>.

3 Účetní a daňové aspekty realitních kanceláří

3.1 Problematika účetnictví v realitních kancelářích

Jak už je v předchozí kapitole uvedeno, hlavní náplní činnosti realitní kanceláře je nákup a prodej nemovitostí a zprostředkování nákupu a prodeje nemovitostí. Z pohledu účetnictví se vyskytují odlišnosti v účtování těchto skutečností realitní kanceláří oproti jiné fyzické či právnické osobě, která podniká v jiném oboru a nemá oprávnění k provozování realitní činnosti. Pokud tedy realitní kancelář nakoupí nemovitost, musí posoudit, jak s ní dále bude nakládat a podle toho danou nemovitost zaúčtuje. První možností je evidovat nemovitost jako dlouhodobý majetek, obdobně jako by tuto skutečnost účtovali ostatní podnikatelé. Druhá možnost je evidovat nemovitost jako zboží. Podrobněji tyto možnosti budou vysvětleny níže. V případě, který se vyskytuje častěji, tedy že realitní kancelář pouze zprostředkovává prodej či pronájem nemovitosti, účtuje pak kancelář pouze o provizi. Tento případ bude rovněž podrobněji vysvětlen později.

S operacemi, které se týkají nemovitostí, souvisí jejich oceňování. Přičemž pod pojmem oceňování se v účetnictví rozumí „*přiřazování peněžní hodnoty jednotlivým účetním položkám*“¹². Nebo obecně lze také říci, že „*oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent.*“¹³ Zároveň je ovšem důležité rozlišovat pojmy cena a hodnota. Pod pojmem cena si lze představit „*požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.*“¹⁴ Hodnota je naproti tomu ekonomická kategorie a v podstatě jde o odhad. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím či službami a těmi, kteří s nimi určitým způsobem nakládají, tedy kupujícími a prodávajícími. Hodnota též „*vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.*“¹⁵ Ceny mohou být také různého druhu. Například rozlišujeme cenu zjištěnou, což je „*peněžní částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným*

¹² Zdroj: KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelů 2009*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2009. 634 s. ISBN 978-80-7357-419-2.

¹³ Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁴ Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁵ Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

účelům než k prodeji.“¹⁶ Cenu zjištěnou lze také nazvat jako cena administrativní nebo úřední, přičemž se touto cenou provádí úřední ocenění, která jsou specifikována v zákoně č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Rovněž se tento zákon použije při ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než je prodej. Například zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí pojednává o ceně zjištěné v tomto smyslu: „Cenou podle odstavce 1 je cena zjištěná podle zvláštního předpisu ke dni nabytí majetku.“¹⁷ V odstavci jedna se hovoří o ceně majetku, která je základem daně, přičemž tento majetek je předmětem daně dědické, daně darovací nebo daně z převodu nemovitostí. Také v dalším ustanovení stejného zákona se setkáme s cenou zjištěnou: „Je-li předmětem daně nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo opětuujícího se plnění zřízeného jinak než věcným břemenem, je základem daně jeho cena zjištěná podle zvláštního předpisu.“¹⁸ V obou případech se zvláštním předpisem rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Dále se můžeme setkat s cenou obvyklou, také označovanou jako cena obecná či tržní. Jedná se o cenu, „za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“¹⁹ Velice výstižně je definována cena obvyklá v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“²⁰ Pokud tedy chceme zjistit obecnou (obvyklou, tržní) cenu určité nemovitosti, musíme ji porovnat s již uskutečněnými prodeji a koupěmi podobné nemovitosti v daném čase a místě.

Budeme-li se zabývat účetnictvím, musí všechny účetní jednotky respektovat způsoby oceňování, které jsou stanoveny zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Při oceňování majetku a závazků je účetní jednotka povinná respektovat zásady historické ceny, aktuálního

¹⁶ Zdroj: Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1 odst. 2, písm. b).

¹⁷ Zdroj: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, § 7 odst. 2.

¹⁸ Zdroj: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, § 16.

¹⁹ Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁰ Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odst. 1.

účetnictví a zásadu opatrnosti. Zásada historické ceny znamená, že majetek účetní jednotky je oceněn v peněžních částkách vynaložených k jeho získání v době pořízení. Akruální účetnictví či akruální princip vyjadřuje časovou souvislost operace s účetním obdobím, což znamená, že se musí všechny účetní případy zaznamenat do období, se kterým věcně a časově souvisí. A zásada opatrnosti je účetní jednotkou dodržena, promítne-li do ocenění majetku a závazků případná rizika, ztráty či znehodnocení, která jí jsou známá k datu sestavování účetní závěrky. Kromě těchto tří zásad musí mít účetní jednotka rovněž na paměti, že nesmí v průběhu účetního období měnit zvolené způsoby oceňování. Jak ze zákona o účetnictví vyplývá, majetek a závazky oceňujeme k okamžiku uskutečnění účetního případu a ke konci rozvahového dne. Pro oceňování se v účetnictví používají tyto ceny:

- Pořizovací cena – „cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související.“²¹ Náklady, které souvisí s pořízením, jsou definovány a vymezeny ve vyhlášce č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví. Nemovitosti se pořizovací cenou ocení při jejich úplatném pořízení, tzn. při koupi pozemku či stavby.
- Reprodukční pořizovací cena – „cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“²² Touto cenou bude nemovitost oceněna při jejím bezúplatném nabytí, ale také při pořízení ve vlastní režii, a to pouze pokud nelze zjistit vlastní náklady nebo je zjistit můžeme, ale jejich hodnota bude vyšší než reprodukční pořizovací cena. U staveb lze tuto cenu zjistit pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, například to jsou jednotkové ceny za 1m³ obestavěného prostoru nebo 1m² zastavěné plochy.
- Vlastní náklady – Použijí se u zásob vytvořených vlastní činností a představují „přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.“²³ Vlastními náklady jsou v případě hmotného majetku „kromě zásob a nehmotného majetku kromě pohledávek vytvořeného vlastní činností přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost a nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě nebo k jiné činnosti, vymezené v souladu s účetními metodami.“²⁴ Vlastními náklady se ocení nemovitost vytvořená vlastní činností, to znamená, že bude například postaven dům ve vlastní režii.
- Jmenovitá hodnota – Oceňují se jí peněžní prostředky, ceniny, pohledávky při jejich vzniku a závazky.

²¹ Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5 písm. a).

²² Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5 písm. b).

²³ Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5 písm. c).

²⁴ Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5 písm. d).

- Reálná hodnota – Označuje se také jako fair value a vztahuje se na cenné papíry (kromě cenných papírů držených do splatnosti), dluhopisy určené k obchodování a pořízené v primárních emisích, cenné papíry vydané účetní jednotkou, deriváty a podobně. Fair value „se používá ke konci rozvahového dne nebo k jinému okamžiku, k němuž se účetní závěrka sestavuje.“²⁵

3.1.1 Nemovitosti jako dlouhodobý hmotný majetek

Realitní kancelář může nemovitost v účetnictví vést jako dlouhodobý hmotný majetek, přičemž je možné, že ji nabyla koupí, bezplatně tzn. například darem, vkladem jiné osoby, přeřazením z osobního užívání nebo nemovitost vytvořila vlastní činností. V tomto případě, tj. když se o nemovitosti účtuje jako o dlouhodobém hmotném majetku, účtuje realitní kancelář o nemovitosti stejným způsobem jako ostatní podnikatelé, kteří nemají oprávnění k provozování realitní činnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek je v účtové osnově zařazen do účtové třídy 0 - Dlouhodobý majetek, konkrétně pak do skupiny 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odepisovaný a do skupiny 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný. Jelikož realitní kancelář operuje s nemovitostmi, jsou pro nás důležité zejména účty 021 - Stavby a 031 – Pozemky. V rozvaze jsou pro nás tedy významné položky „B.II.1. Pozemky“ a „B.II.2 Stavby“. Pro úplnost se zabývejme pojmy pozemek a stavba. Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“²⁶ Z hlediska účetního se pod položkou pozemky vyskytují pozemky bez ohledu na výši jejich ocenění, ale nesmí být zbožím. Do pozemků ovšem nesmíme zahrnout ovocné stromy či keře, které „jsou vysázené na souvislém pozemku o výměře nad 0,25 hektarů v hustotě nejméně 90 stromů nebo 1000 keřů na 1 hektar“²⁷ a také se zde nezahrnují trvalé porosty vinic a chmelnic, které nemají nosnou konstrukci, jelikož se vykazují samostatně v rámci položky „B.II.4. Pěstitelské celky trvalých porostů“. Pojem stavba definuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jako „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez

²⁵ Zdroj: KOLEKTIV AUTORŮ. Úvod do účetnictví. 1. vyd. Ostrava: VŠB-TUO, 2008. 88 s. ISBN 978-80-248-1815-3.

²⁶ Zdroj: Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, § 27 písm. a).

²⁷ Zdroj: Vyhláška č. 500/2002 Sb., § 7 odst. 4 písm. a).

*zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“*²⁸ Z hlediska účetního se za stavby považují všechny stavby bez ohledu na jejich výši ocenění a dobu použitelnosti. Zahrnujeme zde budovy, důlní díla i důlní stavby pod povrchem, vodní díla, otvírky nových lomů, pískoven a hlinišť, technické rekultivace, byty a nebytové prostory.

Zabývejme se tedy konkrétní účetní problematikou pozemků a staveb. Nejprve je třeba nemovitost – pozemek či stavbu pořídit. Lze tak učinit jedním ze způsobů, které jsou vyjmenovány v úvodu kapitoly, tedy úplatným či bezúplatným nabytím od jiné osoby. Pokud je nemovitostí stavba, je zde možné i vytvoření vlastní činností. Co se týče ocenění nemovitosti jakožto dlouhodobého hmotného majetku, budeme při externím pořízení uvažovat cenu pořizovací a při vytvoření vlastní činností oceňujeme vlastními náklady. Součástí ocenění mohou být také náklady, které s pořízením nemovitosti souvisí. Vyjmenovány jsou v § 47 odst. 1 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jsou to například odměny za poradenské služby a zprostředkování, správní poplatky, průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce, příslušné terénní úpravy a jiné. Tato vyhláška také stanoví, které náklady součástí ocenění nejsou. Mezi ně patří například opravy a údržba, kursové rozdíly, nájemné za stavební pozemek, na kterém probíhá výstavba atd. Navíc z ustanovení této vyhlášky vyplývá, že je nutné zvýšit ocenění dlouhodobého hmotného majetku odpisovaného o technické zhodnocení, které je účetní jednotka oprávněna účtovat a odpisovat, v našem případě tedy budeme zvyšovat o technické zhodnocení ocenění staveb. Při účtování o pořízení pozemku či stavby využíváme tzv. kalkulační účet 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku, který se nachází v účtové skupině 04 – Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek. Přičemž pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek se po dobu jeho pořizování až do uvedení do stavu způsobilého k užívání vykazuje v rozvahové položce „B.II.7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek“. Pokud při pořízení nemovitosti nevznikají žádné náklady související s jejím pořízením, můžeme toto pořízení účtovat přímo na vrub příslušného účtu, v našem případě tedy na vrub účtů 021 – Stavby nebo 031 – Pozemky. Souvztažné účty při účtování pořízení nemovitosti pak budou záviset na konkrétním způsobu pořízení. Například to budou účty:

- 321 - Závazky z obchodních vztahů, při nákupu nemovitosti se vznikem závazku vůči prodávajícímu,
- 624 – Aktivace dlouhodobého majetku, při výstavbě budovy ve vlastní režii,

²⁸ Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, § 2 odst. 3.

- 491 – Účet individuálního podnikatele, při převodu nemovitosti z osobního užívání,
- 413 – Ostatní kapitálové fondy, při bezplatném nabytí nemovitosti například darem,
- 411 – Základní kapitál, při nabytí majetku vkladem od jiné osoby.

Při pořízení nemovitosti je také třeba řešit problémy související se změnou vlastnictví. Realitní kancelář nabude vlastnictví k nemovitosti až po jejím vkladu do katastru nemovitostí. Tomu však předchází podání návrhu na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí a doba mezi těmito dvěma úkony může trvat i několik měsíců. Pokud je proveden zápis o vkladu nemovitosti do katastru nemovitostí, stává se realitní kancelář vlastníkem nemovitosti. Návrh však může být zamítnut, tudíž nedojde tedy k zápisu vkladu a převodu vlastnického práva. V účetnictví se převod vlastnického práva řeší dle ustanovení § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2000 Sb., která říká: *„Při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se nabytá nemovitost zaúčtuje dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.“*²⁹

V průběhu životnosti dlouhodobého majetku, tedy v době kdy účetní jednotka, v našem případě realitní kancelář, účtuje o nemovitosti, vznikají náklady v podobě odpisů nebo opravných položek. Odpisy a opravné položky budou vysvětleny později. Kromě nich může dojít také k technickému zhodnocení nemovitosti.

Technické zhodnocení je vymezeno v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Je zde definováno technické zhodnocení jak nehmotného, tak hmotného majetku, my se však budeme zabývat pouze druhou možností. V tomto případě se technickým zhodnocením dle zákona o daních z příjmů rozumí *„výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1996 částku 20 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb).“*³⁰ Pokud výdaje na rekonstrukci a modernizaci u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období převýší stanovené částky, nelze je zaúčtovat přímo do nákladů, jelikož se jedná o technické zhodnocení. Je třeba si pamatovat, že limity určené § 33 odst. 1 zákona o daních z příjmů se hodnotí za celé daňové období a ne za jednotlivé výdaje s charakterem technického zhodnocení. Pokud si však nebude účetní jednotka, která je poplatníkem daně z příjmů, tedy

²⁹ Zdroj: Vyhláška č. 500/2000 Sb., § 56 odst. 8.

³⁰ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 33 odst. 1.

realitní kancelář, jistá, zda je či není zásah do majetku, který provedla technickým zhodnocením, může požádat příslušného správce daně o vydání rozhodnutí o závazném posouzení, jak to stanovuje § 33a zákona o daních z příjmů. Za rekonstrukci se považuje zásah do majetku, v jehož důsledku se změní jeho účel nebo technické parametry. Modernizace znamená rozšíření vybavenosti či použitelnosti majetku. Při provádění rozsáhlých rekonstrukcí či modernizací je možné, že se prolíná technické zhodnocení s opravou. Je proto důležité opravu definovat. Ve vyhlášce č. 500/2002 Sb. je řečeno, že „*opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.*“³¹ Technické zhodnocení staveb může být považováno za dlouhodobý hmotný majetek a jako dlouhodobý hmotný majetek může být účtováno, ale jen pokud je k jeho účtování a odepisování oprávněna účetní jednotka, která není vlastníkem této stavby. K tomuto může dojít, pokud například realitní kancelář provozuje svou činnost v pronajatých prostorách a dostala svolení vlastníka stavby provést technické zhodnocení a také jej odepisovat. V ostatních případech technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu majetku, tedy stavby. Technické zhodnocení nemovitosti účtujeme na účet 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku a poté na příslušný majetkový účet, tzn. na účet 021 – Stavby. Může ovšem nastat případ, že se technické zhodnocení účtuje do nákladů, jelikož se nepředpokládá, že by bylo dosaženo ocenění dle zákona o daních z příjmů, ale nakonec je hranice ocenění přesažena. Poté je třeba nákladové položky v příslušné částce snížit a převést je nejdříve na účet 042 a posléze na účet 021. V opačném případě, tedy pokud je o technickém ocenění účtováno na účet 042, ale nedosáhne hranici ocenění dle zákona o daních z příjmů, musí se příslušná částka z tohoto účtu přeúčtovat na příslušný nákladový účet.

V případě účtování nemovitosti jako dlouhodobý hmotný majetek, je možné vytvořit rezervu na opravy hmotného majetku. V zákoně č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, konkrétně v § 7, je rezerva na opravy hmotného majetku vymezena. Pokud tedy realitní kancelář vytvoří rezervu na opravu hmotného majetku, tzn. na opravu nemovitosti, kterou vlastní, v souladu s § 7 zákona o rezervách, bude o této skutečnosti účtovat následovně. Tvorba rezervy se zaúčtuje na straně má dáti na účet 552 – Tvorba a

³¹ Zdroj: Vyhláška č. 500/2002 Sb., § 47 odst. 2 písm. a).

zúčtování rezerv podle zvláštních právních předpisů a na straně dal na účet 451 – Rezervy podle zvláštních právních předpisů. Poté nejpozději do termínu pro podání daňového přiznání je nutné převést peněžní prostředky odpovídající vytvořené částce na samostatný bankovní účet tj. účet 221 – Bankovní účty. Použití a zrušení rezervy se pak účtuje ve prospěch nákladů tj. účet 552 a na vrub účtu 451. Tato rezerva je dle § 24 odst. 2 písm. i) zákona o daních z příjmů daňově uznatelným výdajem, tj. výdajem vynaloženým na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

V okamžiku, kdy dlouhodobý majetek, v našem případě tedy nemovitost, přestává figurovat v účetnictví účetní jednotky - realitní kanceláře, hovoříme o jeho vyřazení. Dle Českého účetního standardu č. 013 se vyřazení dlouhodobého majetku „*uskutečňuje zejména prodejem, likvidací, bezúplatným převodem (darováním), vkladem dlouhodobého majetku do jiné obchodní společnosti či družstva, převodem na základě právních předpisů, v důsledku škody nebo manka a převodem z podnikání do osobního užívání.*“³² V případě realitní kanceláře dle mého názoru nejčastěji dochází k vyřazení nemovitosti prodejem. Ostatní případy budou méně časté. Vyřazení budovy v pořizovací ceně budeme účtovat na vrub účtu 081 – Oprávky ke stavbám ve prospěch účtu 021 – Stavby. Zůstatková cena budovy se účtuje ve prospěch účtu 081 a na vrub například těchto účtů:

- 541 – Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, při vyřazení z důvodu prodeje
- 549 – Manka a škody z provozní činnosti,
- 582 – Škody, při vyřazení nemovitosti v důsledku mimořádné události, např. povodeň strhne dům,
- 551 – Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, při likvidaci z důvodu opotřebení,
- 491 – Účet individuálního podnikatele, při převodu nemovitosti do osobního užívání,
- 543 – Dary, při darování nemovitosti.

Vyřazení pozemku se účtuje na vrub stejných účtů a ve prospěch účtu 031 – Pozemky.

³² Zdroj: Český účetní standard pro podnikatele č. 013, bod 5.4.

3.1.2 Nemovitosti jako zboží v zásobách

Realitní kancelář může nemovitosti, které nakoupí účtovat jako zboží v zásobách. Vyplývá to z vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Zásoby bychom v rozvaze našli pod položkou „C.I. Zásoby“ a zboží pak pod položkou „C.I.5. Zboží“. Již zmíněná vyhláška říká, že položka „C.I.5. Zboží“ *„obsahuje též nemovitosti, které účetní jednotka, jejímž předmětem činnosti je nákup a prodej nemovitostí, nakupuje za účelem prodeje a sama je nepoužívá, nepronajímá a neprovádí na nich technické zhodnocení.“*³³ to znamená, že pokud bude chtít realitní kancelář účtovat nemovitosti jako zboží, nesmí s nimi nijak nakládat, pouze je nakoupí a následně prodá.

Nemovitosti, které realitní kancelář pořídí nákupem, se ocení pořizovací cenou. Její součástí mohou být rovněž náklady, které s pořízením souvisejí, například provize. Naopak součástí pořizovací ceny zásob nejsou smluvní pokuty, úroky z prodlení nebo úroky z úvěrů. Přesně o způsobech oceňování zásob a o vymezení nákladů s jejich pořízením souvisejících hovoří § 49 vyhlášky 500/2002 Sb. Je však důležité zmínit, že u plátců daně z přidané hodnoty není DPH součástí ceny zásob, jelikož se účtuje na účet 343 – Daň z přidané hodnoty. Naopak u neplátců DPH nelze účtovat na účtu 343, proto se o DPH zvýší cena zásob. Zboží se účtuje v účtové skupině 13 – Zboží, která patří pod účtovou třídu 1 – Zásoby. Je vhodné, aby účetní jednotka – realitní kancelář kromě syntetických účtů vedla také účty analytické, kterými rozliší jednotlivé nemovitosti. O zásobách lze účtovat dvěma způsoby, a to způsobem A nebo B. Při způsobu A se v průběhu účetního období složky pořizovací ceny nakupovaných nemovitostí účtují na vrub účtu 131 – Pořízení zboží. Jde o tzv. kalkulační účet, který slouží ke sloučení ceny pořízení a ostatních nákladů. Pak následuje zaúčtování celkové pořizovací ceny na účet 132 – Zboží na skladě a v prodejnách. Prodej zboží – nemovitosti se zaúčtuje na vrub účtu 504 – Prodané zboží a tržba z prodeje této nemovitosti pak ve prospěch účtu 604 – Tržby za zboží. Způsobem B se účtuje nakoupené zboží – nemovitosti přímo do nákladů. Na skladové účty se v průběhu roku nic nezapisuje, teprve na konci roku se inventarizací zjistí fyzický a účetní stav zásob. Při uzavírání účetních knih se počáteční stav na příslušném účtu zásob tj. účet 132 převede na vrub příslušného nákladového účtu tj. na účet 504. Konečný stav zásob se pak ke konci rozvahového dne dle interních dokladů zaúčtuje na vrub účtu 132 a souvztažně na nákladový účet 504. Účetní jednotka, tzn. realitní kancelář, si může vybrat způsob, kterým bude zboží účtovat. Ovšem pokud si vybere

³³ Zdroj: Vyhláška č. 500/2002 Sb., § 9 odst. 5, věta třetí.

způsob B, musí mít na paměti, že je nutné vést skladovou evidenci ve stejném rozsahu jako při způsobu A tak, aby bylo možné v průběhu účetního období prokázat stav zásob včetně jejich ocenění. Takže nakonec by účetní jednotka měla dojít ke stejným údajům, ať už použije způsob A nebo B. Pokud dojde ke škodě na zboží, tedy nemovitosti například z důvodu požáru, budeme pak o této skutečnosti účtovat na vrub účtu 582 – Škody a ve prospěch účtu 132 – Zboží na skladě a v prodejnách. V případě vzniku manka účtujeme na vrub účtu 504 nebo 549, podle toho zda se jedná o manko do normy nebo nad normu, a to ve prospěch účtu 132. Případný přebytek se účtuje na vrub účtu 132 souvztažně ve prospěch účtu 648 – Ostatní provozní výnosy.

3.1.3 Účtování o zprostředkování

Nejčastěji realitní kancelář v rámci své činnosti zprostředkovává prodej či pronájem nemovitostí. Nemovitosti jako v předchozích dvou případech nenakupuje a pak neprodává, takže neúčtuje o nemovitosti jako o dlouhodobém majetku či zboží. V souvislosti se zprostředkováním pak realitní kancelář účtuje pouze o provizi za toto zprostředkování. Provize tedy bude výnosem realitní kanceláře ať už při zprostředkování prodeje nebo pronájmu. S hledáním vhodného kupce nebo nájemce ovšem souvisí i vznik nákladů. Například kancelář inzeruje v tisku nebo na reklamních plochách uveřejňuje konkrétní nabídky nemovitostí k prodeji či pronájmu. Z toho je zřejmé, že hledání vhodného zájemce je déletrvající proces. Proto by měla realitní kancelář také rozlišovat náklady příštích období, tak aby byl v účetnictví zachován věrný a poctivý obraz skutečnosti. To znamená, že v běžném období účtujeme o výdajích, které se stanou nákladem v příštích obdobích. O této skutečnosti budeme v běžném období účtovat na vrub účtu 381 – Náklady příštích období a souvztažně například ve prospěch účtu 321 – Závazky z obchodních vztahů. Rozpuštění nákladů příštích období se provede na příslušný nákladový účet, např. účet 518 – Ostatní služby, v účetním období, s nímž věcně souvisejí. Samotná provize se bude účtovat ve prospěch účtu 602 – tržby z prodeje služeb a na vrub účtu 311 – Pohledávky z obchodních vztahů.

3.1.4 Účetní a daňové odpisování nemovitostí

Jelikož může realitní kancelář účtovat o nemovitostech jako o dlouhodobém hmotném majetku, týká se jí také problematika odpisování. Je však třeba rozlišit odpisy účetní a daňové a také zmínit problematiku opravných položek.

Účetní odpisy by co nejpřesněji měly vyjádřit skutečné opotřebení majetku. Postupně se tedy převádí cena odpisovaného majetku do nákladů. Účetní jednotka musí respektovat ustanovení § 28 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 56 vyhlášky 500/2002 Sb., a také Českým účetním standardem č. 013, který v bodě 4 upravuje odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Jednak je zde vymezeno, které účetní jednotky jsou oprávněny odpisy provádět, a který druh majetku lze odpisovat, a který ne. V případě nemovitostí z pohledu realitní kanceláře lze odepisovat stavby, ale ne pozemky. Účetní ocenění pozemků se tudíž bude stále rovnat pořizovací ceně. Speciálním případem je ložisko nerostných surovin ležící na pozemku koupeném nebo nabytém vkladem po 1. 1. 1997, jelikož toto ložisko odpisovat lze, ale pozemek, na kterém se nachází nelze. Zákon o účetnictví také stanoví, že jsou účetní jednotky „*povinny sestavovat odpisový plán, na jehož podkladě provádějí odpisování majetku v průběhu jeho používání.*“³⁴ V tomto plánu by měl být jednak vymezen druh majetku, kterého se odpisování týká a také metoda, sazba a doba účetního odpisování. Způsob odpisování si účetní jednotka stanoví sama, například určí účetní odpis procentem z pořizovací ceny. Může si také zvolit, zda budou odpisy rovnoměrné podle předpokládané doby životnosti nebo navíc ještě zohlední zbytkovou hodnotu. Nebo budou odpisy stanoveny nerovnoměrně podle způsobu využívání anebo také podle výkonů. Účetní jednotka rovněž může stanovit, že se budou účetní odpisy rovnat odpisům daňovým. Odpis nemovitosti – stavby bychom zaúčtovali na vrub účtu 551 – Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a ve prospěch účtu 081 – Oprávky ke stavbám.

Daňové odpisování je upraveno zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. V případě nemovitostí je z hlediska daňového odpisování stěžejní § 26 tohoto zákona. Tento zákon pod pojmem odpisování „*rozumí zahrnování odpisů z hmotného majetku evidovaného u poplatníka, který se vztahuje k zajištění zdanitelného příjmu, do výdajů (nákladů) k zajištění tohoto příjmu.*“³⁵ Odpisování lze zahájit až po uvedení pořizovaného majetku – nemovitosti do stavu způsobilého k užívání. Pokud vydá stavební úřad povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením, nelze odpisování této stavby zahájit. Pokud však vydá

³⁴ Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 28 odst. 6.

³⁵ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 26 odst. 5, věta první.

rozhodnutí o prozatímním užívání stavby ke zkušebnímu provozu u nezkolaudované stavby, lze zahájit daňové odpisování, jelikož už v okamžiku zahájení zkušebního provozu je stavba považována za hmotný majetek. Před samotným zahájením odpisování se musí nemovitost zařadit do příslušné odpisové skupiny podle přílohy č. 1 k zákonu o daních z příjmů. Nemovitosti se nejčastěji zařazují do odpisové skupiny páté, přičemž některé se zařazují také do čtvrté nebo šesté odpisové skupiny. Do příslušné odpisové skupiny se nemovitost zařadí podle jejího hlavního užívání, a pokud je využívána k více účelům, pak je pro zařazení do odpisové skupiny rozhodující, který podíl užívání na celkové využitelné podlahové ploše převažuje. Ke každé odpisové skupině se váže doba odpisování. Ta je stanovena v § 30 zákona o daních z příjmů a u odpisové skupiny čtvrté je to 20 let, u páté 30 let a u šesté 50 let. Tento paragraf však říká, že „stanovená doba odpisování se nevztahuje na hmotný majetek, u něhož došlo v průběhu odpisování k prodloužení doby odpisování.“³⁶ Daňové odpisování lze provést dvěma způsoby. Jednak můžeme nemovitost odepisovat rovnoměrně nebo také zrychleně, ale zvolený způsob odpisování nelze v průběhu celého odpisování změnit. To se však netýká výjimek, které jsou uvedené v odstavci 10 paragrafu 30 zákona o daních z příjmů. Při rovnoměrném odpisování nemovitosti, tzn., že jsou odpisy v průběhu odpisování konstantní, budeme používat sazby stanovené v § 31, odstavci 1, písmeně a), jelikož na nemovitosti se nevztahuje roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování. Odpis se rovnoměrným odpisováním stanoví násobením vstupní ceny s přiřazenou roční odpisovou sazbou a tento součin se vydělí stem. Pokud dojde k technickému zhodnocení nemovitosti, vypočítá se odpis násobením zvýšené vstupní ceny s přiřazenou roční odpisovou sazbou, a tento součin se vydělí stem. V případě volby zrychleného odpisování, tzn., že nejdříve jsou odpisy vyšší a poté nižší, je třeba se řídit paragrafem 32 zákona o daních z příjmů. Příslušnou odpisovou skupinu nalezneme v odstavci jedna a výpočet odpisu provedeme dle odstavce 2. Ten říká, že se odpis stanoví „v prvním roce odpisování jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu pro zrychlené odpisování platného v prvním roce odpisování.“³⁷ Přičemž v dalších letech se stanoví „jako podíl dvojnásobku jeho zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odpisování a počtem let, po které byl již odepisován.“³⁸ V případě provedení technického zhodnocení se v roce zvýšení zůstatkové ceny vypočte odpis „jako podíl dvojnásobku zvýšené zůstatkové ceny majetku a

³⁶ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 30 odst. 1, věta pátá.

³⁷ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 32 odst. 2, písm. a), věta první.

³⁸ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 32 odst. 2, písm. b).

přiřazeného koeficientu zrychleného odpisování platného pro zvýšenou zůstatkovou cenu.“ ³⁹

V dalších letech je výpočet obdobný, pouze s tím rozdílem, že se v čitateli od přiřazeného koeficientu odečte počet let, po která už byl majetek odpisován. Mezi účetními a daňovými odpisy může vzniknout rozdíl v jejich výši. Pokud jsou daňové odpisy nižší než účetní, pak tento rozdíl představuje přičitatelnou položku k základu daně. Je-li daňový odpis vyšší než účetní, pak se rozdíl odečte od základu daně.

V účetnictví se setkáme také s opravnými položkami. Ty se na rozdíl od odpisů, které představují trvalé snížení hodnoty majetku, vytváří pouze v případě přechodného snížení ocenění majetku prokázaném inventarizací. Pomocí opravné položky je tedy možné vyjádřit reálnou hodnotu majetku, pokud došlo k dočasnému snížení jeho hodnoty, čímž se dodrží všeobecně uznávané účetní zásady, zejména zásada opatrnosti a věrného zobrazení skutečnosti. Vytvoření opravné položky má dopad na výsledek hospodaření, který se v důsledku jejího vytvoření sníží. Ovšem jedná se o daňově neúčinný náklad, proto opravná položka nebude mít vliv na daňový základ.

3.2 Daňová problematika

Jelikož realitní kancelář obchoduje s nemovitostmi, musí se mimo jiné zabývat i daňovou problematikou. Už z názvu některých daní je zřejmé, že se budou vztahovat také na nemovitosti realitní kanceláře, například daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí. Při realitní činnosti vznikají kanceláři příjmy, které je třeba zdanit, takže se jí bude týkat také daň z příjmů. Jestliže je realitní kancelář plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen DPH), musí se rovněž řídit zákonem o DPH. Následující text obsahuje bližší charakteristiku jednotlivých daní.

3.2.1 Daň z převodu nemovitostí

Předmětem daně z převodu nemovitostí je dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí „*úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.*“ ⁴⁰ Pokud dojde k výměně nemovitostí, budou se vzájemné převody považovat za jeden převod. V tomto případě se zjistí výše daně u obou nemovitostí a daň z převodu nemovitostí se vybere jen z té nemovitosti, u které je daň vyšší. V § 20 již

³⁹ Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 32 odst. 3, písm. a).

⁴⁰ Zdroj: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, § 9 odst. 1.

zmíněného zákona nalezneme výčet převodů a přechodů vlastnictví k nemovitostem, které jsou od daně z převodu nemovitostí osvobozeny. Například bude od této daně osvobozen první úplatný převod vlastnictví k nové stavbě, na kterou už bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo je rozestavěná nebo dokončená a dosud neužívána. Výjimkou je zkušební provoz této stavby. Co je to zkušební provoz definuje stavební zákon takto: „*Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace.*“⁴¹ Tento případ nejčastěji nastává při stavbě domu firmou a prvním úplatným převodem je pak moment, kdy ten, kdo si dům nechal postavit nebo kdo jej chce koupit, zaplatí. Takže pokud si například realitní kancelář nechá postavit dům, který později bude chtít prodat, anebo si ho nechá s tím, že v něm bude provozovat svou činnost, pak v okamžiku, kdy za dům stavební firmě zaplatí, nastane první úplatný převod a ten bude od daně z převodu nemovitostí osvobozen.

Je třeba říci, kdo je v případě daně z převodu nemovitostí poplatníkem. Nejčastěji to bývá převodce, tedy ten kdo nemovitost prodává. Kupující – nabyvatel nemovitosti je pak ručitelem a ručí za to, že bude daň z převodu nemovitostí zaplacená. Samotný nabyvatel může být poplatníkem této daně „*jde-li o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci podle zvláštního právního předpisu, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací.*“⁴² Jedná-li se o výměnu nemovitostí, pak platí daň převodce i nabyvatel, a to společně a nerozdílně. Realitní kancelář tedy bude poplatníkem daně z převodu nemovitostí, jestliže prodá svou nemovitost, kterou měla zaúčtovanou v dlouhodobém majetku nebo ve zboží. Většina realitních kanceláří však pouze zprostředkovává prodej nemovitostí, tudíž ona sama nevystupuje jako poplatník této daně, ale je jím ten klient, který chce svou nemovitost prodat. Pokud dochází k převodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, poplatníkem této daně jsou oba manželé a jejich podíly jsou stejné. Obdobně se řeší převod nemovitosti u spoluvlastníků, jelikož každý samostatně platí daň dle výše svého podílu.

Základ daně z převodu nemovitosti je vymezen v § 10 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Nejčastěji se základ daně zjistí z ceny

⁴¹ Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, § 124 odst. 1, věta první.

⁴² Zdroj: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, oddíl třetí, § 8 odst. 1 písm. b).

zjištěné, která je platná ke dni nabytí nemovitosti. Je třeba však sledovat výši ceny sjednané dohodou a ceny zjištěné. Zpravidla se jako základ daně z převodu nemovitostí použije ta cena, která je vyšší. Sazba daně činí 3% ze základu daně. To znamená, že se následná daňová povinnost vypočte násobením ceny zjištěné či sjednané, podle toho, která je vyšší, s tříprocentní sazbou. Takto vypočtenou daň je nutné zaplatit ve lhůtě pro podání daňového přiznání. Daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí se podává nejpozději do konce třetího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém došlo k zapsání vkladu práva do katastru nemovitostí. V paragrafu 21, odstavci druhém stejného zákona jsou uvedeny další speciální případy, do kdy nejpozději je poplatník povinen podat daňové přiznání. Je důležité také zmínit, že ve většině případů je nutné, aby byl součástí daňového přiznání znalecký posudek. Daň z převodu nemovitostí je dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů výdajem na dosažení, zajištění a udržení příjmů, pokud je zaplacená. Pokud je tato daň zaplacená ručitelem za původního vlastníka nemovitosti, jedná se i v tomto případě o výdaj na dosažení, zajištění a udržení příjmů, který náleží ručiteli.

3.2.2 Daň z nemovitostí

Daní z nemovitostí se zabývá zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Tato daň se dále dělí na daň z pozemků a daň ze staveb. Realitní kancelář tedy bude muset zdanit všechny své pozemky a stavby, které vlastní, pokud jsou předmětem daně a nejsou od této daně osvobozeny.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky, které se nacházejí na území České republiky a zároveň jsou zde vedené v katastru nemovitostí. Zdanění se však netýká všech pozemků, jelikož zákon v § 2, odstavci 2 definuje, které pozemky nejsou předmětem daně z pozemků. Například zde patří vodní plochy, kromě rybníků sloužících k chovu ryb, lesní pozemky nebo pozemky na obranu státu. Poplatníkem daně z pozemku je zpravidla jeho vlastník. Je-li pozemek pronajat, je poplatníkem této daně nájemce. To se týká ovšem jen pozemků evidovaných v katastru nemovitostí České republiky zjednodušeným způsobem nebo spravovaných Pozemkovým fondem ČR či Správou státních hmotných rezerv, anebo taky pozemků, které byly převedeny na Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci. Pokud není znám vlastník pozemku, stává se poplatníkem jeho uživatel. Zákon rovněž myslí na případ, kdy má povinnost platit daň více poplatníků. Tito poplatníci pak platí daň z pozemku společně a nerozdílně. Také se může stát, že je pozemek vázán na vlastnictví

bytu či nebytového prostoru. Daň z tohoto pozemku pak musí platit vlastník bytu či nebytového prostoru. Výše daně se následně odvodí od výše spoluvlastnického podílu na pozemku. Některé pozemky jsou zákonem o dani z nemovitostí od daně z pozemků osvobozeny. Jsou to například pozemky remízků, hájů, větrolamů a mezí na orné půdě nebo na trvalých travních porostech. Při výpočtu daně z pozemků z orné půdy je důležité tento fakt zohlednit, pokud se na části půdy vyskytuje některý z uvedených druhů pozemků osvobozených od daně. Základ daně z pozemků upravuje § 5 zákona o dani z nemovitostí. Ve všech případech je nutné znát výměru pozemku v metrech čtverečních, přičemž další parametry potřebné ke zjištění základu daně zákon podle druhu pozemku určí. Sazbu daně určuje § 6 zákona o dani z nemovitostí. Od 1. 1. 2010 došlo ke zdvojnásobení sazby daně u zastavěných ploch a nádvoří na 0,20 Kč, u stavebních pozemků na 2 Kč a u ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně, sazba nově činí 0,20 Kč. Ta může být násobena koeficientem podle počtu obyvatel, ovšem obce si mohou tento koeficient zvýšit či snížit na základě obecně závazné vyhlášky. Základ daně tedy vynásobíme příslušnou sazbou daně a zjistíme tak daňovou povinnost.

Druhá část zákona o dani z nemovitostí se týká daně ze staveb. Předmětem této daně jsou stavby, které se nacházejí na území České republiky, přičemž zákon v § 7 definuje, kterých staveb se zdanění týká. Dále jsou předmětem daně ze staveb byty evidované v katastru nemovitostí i s jejich podílem na společných částech stavby a také nebytové prostory. Rovněž zákon definuje, které stavby nejsou předmětem daně, a které jsou od daně osvobozeny. Předmětem daně nejsou například přehrady nebo úpravny vody. Z výčtu staveb, jež jsou osvobozeny od této daně, zmíním pro příklad stavby, u kterých došlo ke změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém, který využívá obnovitelnou energii, čímž se rozumí energie solární, větrná, geotermální a také biomasa, a to na dobu pěti let. Některé ze staveb vyjmenovaných v § 9 zákona o dani z nemovitostí však osvobozeny nebudou, pokud jsou využívány k podnikatelské činnosti. Poplatníkem daně ze staveb je stejně jako u pozemků zpravidla vlastník stavby, bytu nebo nebytového prostoru. Ale také jím může být organizační složka státu, Pozemkový fond ČR, Správa státních hmotných rezerv a jiné, v případech stanovených § 8 zákona o dani z nemovitostí. Pro stanovení základu daně stavby je důležité znát výměru půdorysu nadzemní části stavby v metrech čtverečních podle stavu k 1. lednu. Pro výpočet základu daně u bytů a nebytových prostor je nutné znát výměru podlahové plochy v metrech čtverečních a u nebytových prostor se tato výměra navíc vynásobí koeficientem 1, 20. Vynásobením základu daně příslušnou sazbou daně určenou § 11 zákona o dani z nemovitostí se zjistí výsledná daňová povinnost. Od 1. 1. 2010 došlo i u

těchto sazeb ke dvojnásobnému zvýšení. U obytných domů a u staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² činí 2 Kč za 1 m², u staveb určených k individuální rekreaci činí sazba 6 Kč a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, kromě garáží, je sazba 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy. V případě garáží činí sazba 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy. U bytů a nebytových prostorů je sazba ve výši 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. U staveb využívaných k podnikání jsou sazby ve výši 2 Kč u staveb sloužících zemědělské prvovýrobě, lesnímu a vodnímu hospodářství a 10 Kč u staveb pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu. Sazba 10 Kč u staveb sloužících k ostatní podnikatelské činnosti však zůstává stejné výši, jako byla v roce 2009. Základní sazba daně může však být zvýšena koeficientem podle počtu obyvatel nebo také koeficientem stanoveným obcí obecně závaznou vyhláškou. U staveb sloužících k individuální rekreaci umístěných v národních parcích nebo v prvních zónách chráněných krajinných oblastí se základní sazba daně také zvyšuje násobením určitého koeficientu. Vypočtená daň se navíc může zvýšit, pokud obec obecně závaznou vyhláškou stanoví místní koeficient v souladu s § 12 zákona o dani z nemovitostí.

Daňové přiznání poplatník podává do 31. ledna. Pokud ale nedojde k žádným změnám oproti předchozím zdaňovacím obdobím nebo pouze dojde ke změnám sazeb daně, průměrné ceny půdy, koeficientu či dojde k zániku osvobození od daně z nemovitostí, pak se daňové přiznání nepodává. Výše vyměřené daně je následně poplatníkovi oznámena platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem. Splatnost daně určuje paragraf patnáct již zmíněného zákona. Daň z nemovitostí je dle § 24 odst. 2 písm. ch) zákona o daních z příjmů pro podnikatele výdajem na dosažení, zajištění a udržení příjmů, pokud byla zaplacená.

3.2.3 Daň z příjmů

Jak už bylo řečeno, realitní kancelář obchoduje s nemovitostmi tak, že je nakupuje a následně prodává nebo jejich prodej či pronájem pouze zprostředkovává a inkasuje dohodnutou provizi. Z těchto obchodních operací jí tím pádem vznikají příjmy, které následně musí zdanit dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. První část tohoto zákona se týká zdanění příjmů fyzických osob. Je-li tedy realitní činnost provozována podnikatelem – fyzickou osobou, bude se ho týkat tato část zákona. Větší realitní kanceláře vystupují jako právnické osoby, proto se jich týká druhá část zákona o daních z příjmů. Příjem z prodeje nemovitosti je třeba zahrnout do základu daně, ovšem u fyzických osob může dojít

k osvobození tohoto příjmu. Může tak nastat v případech uvedených v § 4 zákona o daních z příjmů. Osvobozen může být příjem z prodeje rodinného domu nebo bytu, pokud v něm měl prodávající bydliště minimálně dva roky bezprostředně před prodejem. K osvobození dojde i v případě, že prodávající zde měl bydliště po dobu kratší než dva roky, ale musí být splněna podmínka, že příjmy z tohoto prodeje použije k uspokojení své bytové potřeby. Toto osvobození však neplatí, pokud byl dům či byt zahrnut do obchodního majetku a sloužil k podnikatelské činnosti, což je případ realitní kanceláře, a to ještě dva roky po tom co byl vyřazen z obchodního majetku. Zákon také stanoví, kdy jsou od daně osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí a nebytových prostor, a to pokud přesáhne doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. To však rovněž neplatí pro příjmy z prodeje nemovitostí a nebytových prostor zahrnutých v obchodním majetku a vyřazených z obchodního majetku po dobu pěti let. Lze tedy říci, že příjmy z prodeje nemovitostí u realitní kanceláře osvobozeny nebudou, jelikož má své nemovitosti zpravidla zahrnuty v obchodním majetku. Zdanění bude tedy probíhat dle § 7 zákona o daních z příjmů, který se týká příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti. Vystupuje-li realitní kancelář jako právnická osoba, jsou předmětem daně příjmy z veškeré činnosti a nakládání s majetkem, tudíž jsou zde zahrnuty i příjmy z prodeje nemovitostí či provize za zprostředkování. Základ daně se následně vypočte jako rozdíl mezi příjmy plynoucími poplatníkovi za zdaňovací období a výdaji na dosažení, zajištění a udržení příjmů. U fyzických osob se základ daně sníží o případnou nezdanitelnou část základu daně a o odčitatelné položky, zaokrouhlíme jej na celá sta Kč dolů a vynásobíme 15 %. U právnických osob se základ daně snížený o položky odčitatelné od základu daně a položky snižující základ daně a zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů vynásobí 19 % sazbou daně.

3.2.4 Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty se týká hlavně těch realitních kanceláří, které jsou k této dani registrovány. Zároveň nás zajímá především převod nemovitostí, jelikož se při prodeji uskutečňuje. Zákon o DPH rozumí převodem nemovitosti situaci, kdy dochází ke změně vlastnického práva k nemovitosti nebo ke změně příslušnosti k hospodaření. Důležité je vymezit místo plnění při převodu nemovitostí, což je dle zákona o DPH místo, kde se nemovitost nachází. Místem plnění je rovněž místo, kde se nemovitost nachází při poskytnutí služby vztahující se k nemovitosti. Takovou službou se dle paragrafu deset zákona o DPH

rozumí i služby realitní kanceláře. Při převodu nemovitostí musí být daň na výstupu přiznána ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí úplaty. Záleží na tom, který den nastane dříve. Zdanitelné plnění se při převodu nemovitostí *„považuje za uskutečnění dnem předání nemovitosti nabyvateli do užívání, nebo dnem doručení listiny, ve které je uvedeno, datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí nebo dnem zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve.“*⁴³ Základem daně je v případě převodu *„nemovitosti cena nemovitosti nebo podobné nemovitosti, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. V případě, že cenu nelze stanovit je základem daně výše celkových nákladů vynaložených na převod nemovitosti. Daň se následně vypočte jako součin částky, která je základem daně, se základní dvacetiprocentní sazbou. V případě převodu staveb pro sociální bydlení se uplatňuje snížená desetiprocentní sazba. Zákon o DPH však říká, že převod a nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jsou plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně. V § 56 odstavci jedna je řečeno, že „převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po uplynutí tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve.“*⁴⁴ Od daně jsou také osvobozeny převody pozemků, které nejsou stavebními pozemky. Stavebním pozemkem se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí nezastavěný pozemek, to znamená, že na něm není stavba jako věc. Proto pokud budou na pozemku vybudovány například inženýrské sítě, už se nebude jednat o nezastavěný pozemek, tudíž ani o stavební pozemek podle zákona o DPH a převod takového pozemku bude od daně osvobozen. Vypočtenou daň je plátce povinen přiznat nejpozději do 25 dnů po skončení zdaňovacího období, kterým je buď kalendářní měsíc, nebo kalendářní čtvrtletí. Daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

⁴³ Zdroj: Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 21 odst. 4, věta první.

⁴⁴ Zdroj: Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 56 odst. 1.

4 Případové studie

4.1 Účtování o dlouhodobém hmotném majetku v souvislosti s nemovitostmi realitní kanceláře

Následující účetní případy znázorní různé možnosti operací s nemovitostmi v rámci dlouhodobého hmotného majetku. Nejprve realitní kancelář pořídí nemovitost, pozemek nebo stavbu. Realitní kancelář je neplátce DPH.

a) Pořízení koupí

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Pořízení budovy na fakturu v pořizovací ceně	850 000	042	321
2.	Pořízení pozemku na fakturu v pořizovací ceně	500 000	042	321
3.	Úhrada faktury za budovu z bankovního účtu	850 000	321	221
4.	Úhrada faktury za pozemek z bankovního účtu	500 000	321	221
5.	Zařazení budovy do užívání	850 000	021	042
6.	Zařazení pozemku do užívání	500 000	031	042

b) Pořízení majetku přearazením z osobního užívání do podnikání

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Přearazení budovy z osobního vlastnictví do podnikání	850 000	021	491
2.	Přearazení pozemku z osobního vlastnictví do podnikání	500 000	031	491

c) Pořízení vkladem

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vklad budovy do podnikání a zařazení do užívání	850 000	021	411
2.	Vklad pozemku do podnikání a zařazení do užívání	500 000	031	411

d) Bezplatné nabytí

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Bezplatné nabytí budovy a zařazení do užívání	850 000	021	413
2.	Bezplatné nabytí pozemku a zařazení do užívání	500 000	031	413

e) Vytvoření vlastní činností

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Výstavba budovy ve vlastní režii	850 000	042	624
2.	Zařazení budovy do užívání	850 000	021	042

Jakmile má realitní kancelář nemovitost ve svém vlastnictví, může se rozhodnout, že na ní provede technické zhodnocení.

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Faktura za zhotovení dalšího samostatného vchodu do budovy	150 000	042	321
2.	Převedení technického zhodnocení budovy do užívání	150 000	021	042

Také se realitní kancelář může rozhodnout pro vytvoření rezervy na opravu hmotného majetku, ze které provede opravu střechy na nemovitosti. Předpokládejme, že výše nákladů na opravu činí 1 500 000 Kč a oprava bude zahájena v roce 2013. Rezerva se bude tvořit v souladu s § 7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách, a to od roku 2010 do roku 2012. Peněžní prostředky budou převáděny na samostatný účet v bance tj. účet 221/2 z běžného bankovního účtu 221/1.

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
	Rok 2010			
1.	Tvorba rezervy na opravu střechy budovy	500 000	552	451
	Rok 2011			
2.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu	500 000	261	221/1
3.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu rezerv	500 000	221/2	261
4.	Tvorba rezervy na opravu střechy budovy	500 000	552	451
	Rok 2012			
5.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu	500 000	261	221/1
6.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu rezerv	500 000	221/2	261

7.	Tvorba rezervy na opravu střechy budovy	500 000	552	451
	Rok 2013			
8.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu	500 000	261	221/1
9.	Převod peněžních prostředků na samostatný bankovní účet dle výpisu z bankovního účtu rezerv	500 000	221/2	261
10.	Čerpání rezervy na opravu střechy budovy	1 500 000	451	552

O vyřazení nemovitosti bude realitní kancelář účtovat následujícím způsobem.

a) Vyřazení prodejem – nejčastější způsob vyřazení v případě realitní kanceláře

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	541	081
3.	Vystavení faktury za prodej budovy	600 000	311	641
4.	Úhrada faktury za budovu	600 000	221	311
5.	Vyřazení pozemku pořizovací ceně	500 000	541	031
6.	Úhrada prodejní ceny byla zaplacená v hotovosti	550 000	211	641

b) Likvidace v důsledku škody - mimořádné

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	582	081
3.	Vyřazení pozemku pořizovací ceně	500 000	582	031

c) Likvidace v důsledku manka či škody

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	549	081
3.	Vyřazení pozemku pořizovací ceně	500 000	549	031

d) Likvidace z důvodu fyzického opotřebení

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	551	081

e) Darování pozemku či stavby

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	543	081
3.	Vyřazení pozemku v pořizovací ceně	500 000	543	031

f) Převedení do osobního majetku podnikatele

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Vyřazení budovy v pořizovací ceně	850 000	081	021
2.	Zúčtování zůstatkové ceny	600 000	491	081
3.	Vyřazení pozemku v pořizovací ceně	500 000	491	031

4.2 Účtování o nemovitostech jako o zboží

Jestliže realitní kancelář nemovitosti nakoupí a účtuje o nich jako o zboží, nesmí na nich provádět technické zhodnocení, nesmí je pronajímat ani na nich provádět jakékoli úpravy. Účtovat může způsobem A nebo B. V následujících tabulkách je znázorněno, jaké mohou nastat účetní případy v souvislosti s nákupem a prodejem nemovitostí u realitní kanceláře, která je neplátcem DPH.

Způsob A:

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Nákup budovy na fakturu v pořizovací ceně	850 000	131	321
2.	Převedení budovy na sklad v pořizovací ceně	850 000	132	131
3.	Úhrada faktury za nákup budovy z bankovního účtu	850 000	321	221
4.	Nákup pozemku za hotové v pořizovací ceně	500 000	131	211
5.	Převedení pozemku na sklad v pořizovací ceně	500 000	132	131

6.	Vyskladnění budovy z důvodu prodeje v pořizovací ceně	850 000	504	132
7.	Vystavená faktura za budovu odběrateli	950 000	311	604
8.	Na bankovní účet byla připsána úhrada za prodej budovy	950 000	221	311
9.	Vyskladnění pozemku z důvodu prodeje v pořizovací ceně	500 000	504	132
10.	Tržba za pozemek v hotovosti	600 000	211	604

Způsob B: Na účtu 132 – Zboží na skladě činí počáteční stav 200 000 Kč.

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Nákup budovy na fakturu v pořizovací ceně	850 000	504	321
2.	Úhrada faktury za nákup budovy z bankovního účtu	850 000	321	221
3.	Nákup pozemku za hotové v pořizovací ceně	500 000	504	211
4.	Vystavená faktura za budovu odběrateli	950 000	311	604
5.	Na bankovní účet byla připsána úhrada za prodej budovy	950 000	221	311
6.	Zúčtování počátečního stavu zboží do spotřeby	200 000	504	132
7.	Zúčtování konečného stavu zboží k 31. 12. dle interních dokladů	700 000	132	504

4.3 Provize za zprostředkování

Předpokládejme, že realitní kancelář uzavřela se klientem smlouvu o zprostředkování prodeje jeho nemovitosti. V případě úspěšného nalezení kupce a uzavření kupní smlouvy mezi klienty inkasuje realitní kancelář provizi ve výši 4 % z ceny nemovitosti, která je stanovena na 1 100 000 Kč. S hledáním vhodného kupce vzniknou realitní kanceláři náklady.

pol.	označení účetního případu	Kč	MD	D
1.	Inzerce nemovitosti v novinách	3 000	518	221
2.	Uveřejnění prodeje nemovitosti na reklamní ploše v obchodním centru	6 000	518	221
3.	Uzavřena kupní smlouva, fakturace provize	44 000	311	602
4.	Úhrada provize na bankovní účet	44 000	221	311

4.4 Příklady na daň z převodu nemovitostí

- 1) Realitní kancelář prodala svému klientovi nemovitost. Kupní smlouva byla sepsána 10. 1. 2010, zápis o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí proběhl 15. 2. 2010. Cena sjednaná byla stanovena na 2 000 000 Kč a cena zjištěná dle znaleckého posudku činila 1 800 000 Kč. Základem daně je cena vyšší, to znamená 2 000 000 Kč. Sazba daně z převodu nemovitostí je zákonem stanovena na 3 %.

Výpočet daně:

Základ daně x sazba daně z převodu nemovitostí = daň z převodu nemovitostí

$$\frac{2000000 \times 3}{100} = 60\,000 \text{ Kč}$$

Realitní kancelář je tedy povinna přiznat daň z převodu nemovitostí ve výši 60 000 Kč do tří měsíců od vkladu práva do katastru nemovitostí, tzn. nejpozději do 31. 5. 2010. Do stejného data musí daň zaplatit.

- 2) Realitní kancelář zprostředkovala výměnu nemovitostí mezi panem Horákem a paní Veselou. Cena zjištěná nemovitosti pana Horáka činila 1 350 000 Kč a cena zjištěná nemovitosti paní Veselé činila 1 400 000 Kč. Smluvní ceny stanoveny nebyly. Daň se dle zákona musí vybrat z převodu té nemovitosti, u které je daň vyšší.

Výpočet daně:

Nemovitost pana Horáka: $\frac{1350000 \times 3}{100} = 40\,500 \text{ Kč}$

Nemovitost paní Veselé: $\frac{1400000 \times 3}{100} = 42\,000 \text{ Kč}$

Daň z převodu nemovitostí tedy činila 42 000 Kč a oba subjekty ji musí zaplatit společně a nerozdílně.

4.5 Příklad na daň z nemovitostí

Realitní kancelář vlastnila k 1. 1. 2010 tyto nemovitosti:

- 1) Obytný dům, výměra podlahové plochy 129 m², 2 nadzemní podlaží, koeficient 2,5, místnost 5 x 4,5 m je využívána k podnikatelské činnosti.

Výpočet daně:

základ daně: 129 m²

počet dalších nadzemních podlaží: 1

koeficient: 2,5

sazba daně: 2 Kč

výsledná sazba daně: $(2 + 0,75) \times 2,5 = 6,88$

daň: základ daně x výsledná sazba daně = $129 \times 6,88 = 888$ Kč

výměra podlahové plochy využívané k podnikatelské činnosti: $5 \times 4,5 = 22,5$ m²

daň zvýšená za m² využívané k podnikatelské činnosti: $888 + (22,5 \times 2) = 933$ Kč

2) Samostatný nebytový prostor určený k podnikatelské činnosti – provozovna realitní kanceláře na frekventovaném místě, výměra 78 m².

Výpočet daně:

základ daně: $78 \times 1,2 = 93,6$

zaokrouhlený základ daně: 94

sazba daně: 10 Kč

daň: základ daně x sazba daně = $94 \times 10 = 940$ Kč

3) Byt, jehož výměra podlahové plochy je 79 m².

Výpočet daně:

základ daně: $79 \times 1,2 = 94,8$

zaokrouhlený základ daně: 95

sazba daně: 2 Kč

daň: základ daně x sazba daně = $95 \times 2 = 190$ Kč

4) Stavební pozemek, na kterém bude na základě stavebního povolení stát stavba o rozměru 10 x 30 m.

Výpočet daně:

výměra pozemku: 180 m²

základ daně: 180

sazba daně: 2 Kč

daň: základ daně x sazba daně = $180 \times 2 = 360$ Kč

Daň ze staveb celkem: 2 063 Kč

Daň z pozemků celkem: 360 Kč

Realitní kanceláři vznikla daňová povinnost ve výši 2 423 Kč.

5 Závěr

Účetnictví a daně jsou nezanedbatelné oblasti, které jsou důležitou součástí každého podnikání. Zejména správné vedení účetnictví nám může poskytnout věrný obraz o podnikání společnosti a také díky němu můžeme přesně vyčíslit daňovou povinnost podnikatele.

Cílem práce bylo charakterizovat realitní kanceláře a popsat aspekty jejich účetnictví a daní. Byl také popsán vývoj trhu s nemovitostmi v České republice.

Mezníkem ve vývoji trhu s nemovitostmi je rok 2008, který znamenal příchod finanční krize. Do tohoto roku se trh rychle rozvíjel, ceny nemovitostí stoupaly a zároveň i tržby společností poskytujících služby v oblasti nemovitostí. Avšak od toho to roku a v průběhu roku 2009 byl na trhu s nemovitostmi zaznamenán výrazný pokles jak tržeb, tak i cen nemovitostí. V současné době dochází ke stagnaci, ale předpokládá se, že koncem roku 2010 dojde na trhu s nemovitostmi opět ke zvýšení cen nemovitostí.

Specifika účetnictví realitní kanceláře vyplývají z jejího hlavního předmětu činnosti, což je nákup, prodej a zprostředkování nákupu, prodeje nebo pronájmu nemovitostí. Z toho vyplývá, že realitní kancelář bude účtovat podle toho, jakou činnost vyvíjí v souvislosti s obchodováním s nemovitostmi. Realitní kancelář může nemovitosti nakupovat a následně prodávat. Přičemž o nakoupené nemovitosti má možnost účtovat dvěma způsoby. Prvním z nich je zaúčtování nemovitosti do dlouhodobého hmotného majetku. Pokud dojde k takovému zaúčtování, může realitní kancelář nemovitost technicky zhodnotit, opravit, pokud se jedná o stavbu tak i odepisovat. Rovněž může na tento majetek vytvářet zákonné rezervy na opravy dlouhodobého hmotného majetku. Znamená to tedy, že s takto zaúčtovanými nemovitostmi může realitní kancelář nakládat stejným způsobem jako jiný podnikatelský subjekt, který má oprávnění provozovat jinou než realitní činnost. Druhý způsob, který si realitní kancelář může zvolit, je účtování o nemovitosti jako o zboží v zásobách. V tomto případě však nesmí nemovitosti pronajímat, technicky zhodnocovat ani používat. Tudíž je může pouze nakoupit a následně prodat. Způsob účtování o zásobách, tzn. způsob A nebo B, si může realitní kancelář zvolit. Nejčastěji však realitní kanceláře pouze zprostředkovávají nákup, prodej či pronájem nemovitostí. V takovém případě se v účetnictví realitní kanceláře projeví pouze provize za ono zprostředkování, případně další náklady, které na základě zprostředkování vzniknou.

Z pohledu daňového se realitní kanceláře týkají zejména tyto daně. Je-li realitní kancelář vlastníkem nemovitosti, musí platit daň z nemovitostí, která se dále člení na daň

z pozemků a daň ze staveb. Pokud nemovitost prodává, pak se stává poplatníkem daně z převodu nemovitostí. Tyto dvě daně jsou dle zákona o daních z příjmů po jejich zaplacení daňově uznatelným nákladem. Jelikož realitní kanceláři plynou z její činnosti příjmy, vztahuje se na ni rovněž daň z příjmů a pokud je plátcem daně z přidané hodnoty, pak i ustanovení zákona o dani z přidané hodnoty.

Seznam použité literatury

a) Knihy a zákony

1. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
2. JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. vyd. Brno: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
3. KLEIN, Š.; KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
4. KOLEKTIV AUTORŮ. *Daňové zákony 2010*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2010. 199 s. ISBN 978-80-251-2904-3.
5. KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelů 2009*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2009. 634 s. ISBN 978-80-7357-419-2.
6. KOLEKTIV AUTORŮ. *Úvod do účetnictví*. 1. vyd. Ostrava: VŠB-TUO, 2008. 88 s. ISBN 978-80-248-1815-3.
7. VYCHOPEŇ, J. *Nemovitosti v podnikání*. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0.
8. zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
9. zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
10. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
11. zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
12. zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
13. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
14. zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
15. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
16. zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
17. vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví
18. České účetní standardy

b) časopisy

1. BRYCHTA, I. Specifika účtování u různých profesí. *Účetnictví v praxi*, 2008, roč. 12, č. 5, s. 22-23. ISSN 1211-7307.

2. SKÁLOVÁ, J. Trh nemovitostí v České republice. *Auditor*, 2009, roč. 16, č. 8, s. 7-12. ISSN 1210-9096.

c) internetové zdroje

1. www.arkcr.cz
2. www.business.center.cz
3. www.hypoindex.cz
4. www.czechinvest.org
5. www.czso.cz
6. www.reality.ihned.cz

Seznam zkratek

apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
CRM	Centrální registrační místo
č.	číslo
D	dal
DPH	daň z přidané hodnoty
Kč	Koruna česká
k. s.	komanditní společnost
MD	má dáti
odst.	odstavec
OKEČ	odvětvová klasifikace ekonomických činností
písm.	písmeno
pol.	položka
Sb.	Sbírka
s. r. o.	společnost s ručením omezeným
tab.	tabulka
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
v. o. s.	veřejná obchodní společnost

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. 5. 2010

Iveta Králová

.....
Příjmení a jméno studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Dolní Sklenov 136, Hukvaldy, 739 46

.....

Seznam příloh

Příloha č. 1: Účtový rozvrh

#

- 34 - *Zúčtování daní a dotací*
- 341 - Daň z příjmů
- 342 - Ostatní přímé daně
- 343 - Daň z přidané hodnoty
- 345 - Ostatní daně a poplatky
- 346 - Dotace ze státního rozpočtu
- 347 - Ostatní dotace

- 35 - *Pohledávky za společníky, za účastníky sdružení a za členy družstva*
- 351 - Pohledávky - ovládající a řídicí osoba
- 352 - Pohledávky - podstatný vliv
- 353 - Pohledávky za upsaný základní kapitál
- 354 - Pohledávky za společníky při úhradě ztráty
- 355 - Ostatní pohledávky za společníky a členy družstva

- 358 - Pohledávky k účastníkům sdružení

- 36 - *Závazky ke společníkům, k účastníkům sdružení a ke členům družstva*
- 361 - Závazky - ovládající a řídicí osoba
- 362 - Závazky - podstatný vliv
- 364 - Závazky ke společníkům při rozdělování zisku

- 365 - Ostatní závazky ke společníkům a členům družstva
- 366 - Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti
- 367 - Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů
- 368 - Závazky k účastníkům sdružení

- 37 - *Jiné pohledávky a závazky*
- 371 - Pohledávky z prodeje podniku
- 372 - Závazky z koupě podniku
- 373 - Pohledávky a závazky z pevných terminovaných operací
- 374 - Pohledávky z pronájmu
- 375 - Pohledávky z emitovaných dluhopisů
- 376 - Nakoupené opce
- 377 - Prodané opce
- 378 - Jiné pohledávky
- 379 - Jiné závazky

- 38 - *Přechodné účty aktiv a pasiv*
- 381 - Náklady příštích období
- 382 - Komplexní náklady příštích období
- 383 - Výdaje příštích období
- 384 - Výnosy příštích období
- 385 - Příjmy příštích období
- 388 - Dohadné účty aktivní
- 389 - Dohadné účty pasivní

- 39 - *Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování*
- 391 - Opravná položka k pohledávkám
- 395 - Vnitřní zúčtování
- 398 - Spojovací účet při sdružení

- Účtová třída 4 - Kapitálové účty a dlouhodobé závazky**
- 41 - *Základní kapitál a kapitálové fondy*
- 411 - Základní kapitál
- 412 - Emisní ážio
- 413 - Ostatní kapitálové fondy
- 414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků
- 417 - Rozdíly z přeměn společností
- 418 - Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností
- 419 - Změny základního kapitálu

- 42 - *Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření*
- 421 - Zákonný rezervní fond
- 422 - Nedělitelný fond
- 423 - Statutární fondy
- 427 - Ostatní fondy
- 428 - Nerozdělený zisk minulých let
- 429 - Neuhrazená ztráta minulých let

- 43 - *Výsledek hospodaření*
- 431 - Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení

- 45 - *Rezervy*
- 451 - Rezervy podle zvláštních právních předpisů
- 453 - Rezerva na daň z příjmů
- 459 - Ostatní rezervy

- 46 - *Dlouhodobé bankovní úvěry*
- 461 - Bankovní úvěry

- 47 - *Dlouhodobé závazky*
- 471 - Dlouhodobé závazky - ovládající a řídicí osoba
- 472 - Dlouhodobé závazky - podstatný vliv
- 473 - Emitované dluhopisy
- 474 - Závazky z pronájmu
- 475 - Dlouhodobé přijaté zálohy
- 478 - Dlouhodobé směnky k úhradě
- 479 - Jiné dlouhodobé závazky

- 48 - *Odložené daňový závazek a pohledávka*
- 481 - Odložené daňový závazek a pohledávka

- 49 - *Individuální podnikatel*
- 491 - Účet individuálního podnikatele

- Účtová třída 5 - Náklady**
- 50 - *Spotřebované nákupy*
- 501 - Spotřeba materiálu
- 502 - Spotřeba energie

- 503 - Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek
- 504 - Prodané zboží

- 51 - *Služby*
- 511 - Opravy a udržování
- 512 - Cestovné
- 513 - Náklady na reprezentaci
- 518 - Ostatní služby

- 52 - *Osobní náklady*
- 521 - Mzdové náklady
- 522 - Příjmy společníků a členů družstva ze závislé činnosti
- 523 - Odměny členům orgánů společnosti a družstva
- 524 - Zákonné sociální a zdravotní pojištění
- 525 - Ostatní sociální pojištění
- 526 - Sociální náklady individuálního podnikatele
- 527 - Zákonné sociální náklady
- 528 - Ostatní sociální náklady

- 53 - *Daně a poplatky*
- 531 - Daň silniční
- 532 - Daň z nemovitosti
- 538 - Ostatní daně a poplatky

- 54 - *Jiné provozní náklady*
- 541 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
- 542 - Prodaný materiál
- 543 - Dary
- 544 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení
- 545 - Ostatní pokuty a penále
- 546 - Odpis pohledávky
- 548 - Ostatní provozní náklady
- 549 - Manka a škody z provozní činnosti

- 55 - *Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti*
- 551 - Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
- 552 - Tvorba a zúčtování rezerv podle zvláštních právních předpisů
- 554 - Tvorba a zúčtování ostatních rezerv

- 555 - Tvorba a zúčtování komplexních nákladů příštích období
- 557 - Zúčtování oprávek k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku
- 558 - Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek v provozní činnosti
- 559 - Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti

- 56 - *Finanční náklady*
- 561 - Prodané cenné papíry a podíly
- 562 - Úroky
- 563 - Kursové ztráty
- 564 - Náklady z přecenění cenných papírů
- 566 - Náklady z finančního majetku
- 567 - Náklady z derivátových operací
- 568 - Ostatní finanční náklady
- 569 - Manka a škody na finančním majetku

- 57 - *Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti*
- 574 - Tvorba a zúčtování finančních rezerv
- 579 - Tvorba a zúčt. opravn. položek ve fin. obl.

- 58 - *Mimořádné náklady*
- 581 - Náklady na změnu metody
- 582 - Škody
- 584 - Tvorba a zúčtování mimořádných rezerv
- 588 - Ostatní mimořádné náklady
- 589 - Tvorba a zúčtování opravných položek v mimořádné činnosti

- 59 - *Daně z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů*
- 591 - Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná
- 592 - Daň z příjmů z běžné činnosti - odložená
- 593 - Daň z příjmů z mimořádn. činnosti - splatná
- 594 - Daň z příjmů z mimořádn. činnosti - odložená
- 595 - Dodatečné odvozy daně z příjmů
- 596 - Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům
- 597 - Převod provozních nákladů
- 598 - Převod finančních nákladů
- Účtová třída 6 - Výnosy**
- 601 - Tržby za vlastní výrobky
- 602 - Tržby z prodeje služeb
- 604 - Tržby za zboží

- 61 - *Změny stavu zásob vlastní činnosti*
- 611 - Změna stavu nedokončené výroby
- 612 - Změna stavu polotovarů vlastní výroby
- 613 - Změna stavu výrobků
- 614 - Změna stavu zvířat

- 62 - *Aktivace*
- 621 - Aktivace materiálu a zboží
- 622 - Aktivace vnitropodnikových služeb
- 623 - Aktivace dlouhodob. nehmotného majetku
- 624 - Aktivace dlouhodob. hmotného majetku

- 64 - *Jiné provozní výnosy*
- 641 - Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
- 642 - Tržby z prodeje materiálu
- 644 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení
- 646 - Výnosy z odepsaných pohledávek
- 648 - Ostatní provozní výnosy

- 66 - *Finanční výnosy*
- 661 - Tržby z prodeje cenných papírů a podílů
- 662 - Úroky
- 663 - Kursové zisky
- 664 - Výnosy z přecenění cenných papírů
- 665 - Výnosy z dlouhodobého finančního Majetku
- 666 - Výnosy z krátkodobého finančního Majetku
- 667 - Výnosy z derivátových operací
- 668 - Ostatní finanční výnosy

- 68 - *Mimořádné výnosy*
- 681 - Výnosy ze změny metody
- 688 - Ostatní mimořádné výnosy

- 69 - *Převodové účty*
- 697 - Převod provozních výnosů
- 698 - Převod finančních výnosů
- Účtová třída 7 - Závěrkové a**
- 70 - *Účty rozvážné*
- 701 - Počáteční účet rozvážný
- 702 - Konečný účet rozvážný

- 71 - *Účet zisků a ztrát*
- 710 - Účet zisků a ztrát

- 75 až 79 - *Podrozvahové účty*
- 75x - Majetek v úschově
- 76x - Podrozvahová aktiva
- 77x - Podrozvahová pasiva
- 78x - Technické účty

Účtové třídy 8 a 9 - Vnitropodnikové účetnictví